

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 07|2025



SCHWERPUNKT

Wohnraumkrise

Stadt und Unternehmen
bauen für Azubis und
Studenten

| Notwegerecht

Warum ein verbindungsloses Grundstück grundsätzlich auch mit dem Pkw angefahren werden kann.

| Brandschutz

Worauf Eigentümer achten müssen, wenn sie einen Dachgeschossausbau realisieren möchten.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Der Zinshausmarkt kennt keine Sommerpause – wir auch nicht!

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

HAMBURG

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

Mitgliedsbeiträge müssen steigen

Nein Jahre lang blieben die Beiträge zu unserem Grundeigentümer-Verband unverändert. Jetzt werden wir sie anpassen müssen. Die Vertreterversammlung des Grundeigentümer-Verbands hat auf ihrer Jahreshauptversammlung im Juni eine Erhöhung der Beiträge um durchschnittlich 18 Prozent beschlossen.

Die Beratung mit Terminvergabe bedeutet eine erhebliche Verbesserung für alle Mitglieder. Aber sie kostet auch etwas.

Mit dieser Erhöhung liegen wir deutlich unter der Steigerung der Lebenshaltungskosten. Die lag nämlich in der Zeit vom Januar 2017, dem Monat der letzten Beitragserhöhung, und dem Mai 2025 bei 28,1 Prozent.

Das heißt, dass auch für uns alles teurer wird – von den Sachkosten bis hin zum Personal. Diese Kostensteigerungen ließen sich aus den bisherigen Beiträgen nicht mehr auffangen.

Daneben stehen der ständige Anstieg der IT-Kosten. Egal ob es um das Mitgliederverwaltungsprogramm, um den zweiten Rechner

für das Home Office, den Einsatz Künstlicher Intelligenz oder ein Dokumenten-Management-System geht. Ohne IT geht es nicht. Und natürlich haben wir in den vergangenen Jahren auch die Leistungen für unsere Mitglieder weiter ausgebaut. So haben wir jetzt den Beratungsbetrieb auf Terminberatung umgestellt. Keiner muss mehr lange warten, sondern hat seinen verlässlichen Beratungstermin. Das bedeutet eine deutliche Verbesserung für Sie. Aber es bedeutet auch erheblich mehr Aufwand für uns.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Sonnige Aussichten für Sie und Ihre Immobilie

Der Sommer ist da und mit ihm die perfekte Gelegenheit, Ihre Immobilie zu verkaufen. Bei Gladigau Immobilien verwandeln wir den Verkaufsprozess in einen Strandspaziergang!

Ihre Experten für Verkauf, Vermietung & Verwaltung

- ISO-zertifizierte Service-Qualität
- Optimaler Verkaufspreis dank jahrelanger Erfahrung
- Rundum-Service von Wertermittlung bis Übergabeprotokoll

**Fragen Sie jetzt
unverbindlich an!**

T. 040 36 90 80

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Der Immobilien-Podcast

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

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

Freuen Sie sich jeden zweiten Dienstag auf eine neue Folge!

www.grundeigentuemerverband.de/podcast



INHALT



SCHWERPUNKT – Wohnraumkrise

Zu günstigen Mieten lässt sich in Hamburg kaum noch eine Bleibe finden. Die Stadt und auch Unternehmen wollen das Angebot für Studenten und Auszubildende ausbauen.



VERBAND & VEREINE – Beitragsanpassung

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg passt die Mitgliedsbeiträge an, um den Umfang und die Qualität des Dienstleistungsangebotes auch in Zukunft sicherzustellen.



HAUS & LEBEN – Barriereabbau

Bei Umbau und Sanierung heute schon an morgen denken.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Wohnraumkrise
- 13 Kaufnebenkosten
- 14 Mietenregulierung
- 15 Zentralverbandstag

HAUS & KLIMA

- 16 Wärmepumpennutzung
- 17 Hamburger Heizungsförderung

VERBAND & VEREINE

- 12 Inkultur
- 18 Beitragsanpassung
- 18 Vertreterversammlung
- 19 Vorstand Rahlstedt
- 19 Ausstellung
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Veranstaltungen Ortsvereine
- 22 Präsenzkurs Betriebskosten

RECHT & STEUERN

- 23 Gemietete Photovoltaikanlage
- 24 Leserfragen
- 25 Grundstückshandel
- 26 Vorgaben für Heizungsräume
- 28 Neues aus Karlsruhe
- 29 Eigentümerversammlung

HAUS & LEBEN

- 31 Altersgerecht planen und bauen
- 32 Barrierefreies Bad
- 33 Infotag in Hamburg
- 34 Smart Home
- 36 Mobilitätslösungen
- 38 Zweiter Rettungsweg
- 39 Montageleistung

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Überwachungskameras

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 IT-Entwicklung

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**

Azubis und Studenten

Mehr Wohnungen, bitte!

Die Stadt und auch Unternehmen wollen das Angebot ausbauen



Foto: Thomas Görny, Fotografie

Das Helmut-Schmidt-Studierendenhaus in der HafenCity

Wer ein WG-Zimmer oder eine andere günstige Unterkunft in Hamburg sucht, braucht Ausdauer und starke Nerven. Gut 600 Bewerbungen, fünf Einladungen und fünf Absagen – so jedenfalls die erste Bilanz, die sich für Sebastian Anders nach drei Monaten ergab. Der BWL-Student aus Osnabrück durchforstete das Online-Portal WG-Gesucht, genauso wie Wohnungsangebote auf Ebay-Kleinanzeigen und bei Immonet, auf die Warteliste für einen Platz im Studierendenwohnheim hatte er sich ebenfalls eingetragen. Eine Woche vor Antritt seines Studiums konnte er dann doch noch aufatmen und einen Mietvertrag für ein befristetes WG-Zimmer unterschreiben. „Damit hatte ich schon gar nicht mehr gerechnet“, so der 19-Jährige. Da er nur für sechs Monate zur Zwischenmiete bleiben kann, beginnt die Suche allerdings bald erneut. So wie Sebastian Anders geht es zahlreichen anderen, die nach Hamburg ziehen möchten, um hier zu studieren oder eine Ausbildung anzutreten. Sie bekommen die

Wohnungsnot mit voller Wucht zu spüren – schließlich gibt es kaum noch Unterkünfte für den schmalen Geldbeutel. „Wer sich Hamburg nicht leisten kann, entscheidet sich unter Umständen notgedrungen für eine andere Stadt“, meint Sven Lorenz, Geschäftsführer des Studierendenwerks Hamburg. Dabei würden der Hamburger Senat, die Unternehmen, Krankenhäuser und die Behörden die jungen Menschen gerne für ein Studium oder eine Ausbildung heranholen. Schließlich bleiben danach viele, um in den ersten Job zu wechseln – solche qualifizierten Nachwuchskräfte zu bekommen, wird für Unternehmen in Zeiten des Fachkräftemangels immer schwieriger. Mit der staatlichen BAföG-Unterstützung jedenfalls lässt sich kaum noch eine Unterkunft in Hamburg bezahlen. Die entsprechende Pauschale für Wohnkosten beträgt aktuell 380 Euro. Die Bundesregierung plant zwar eine Erhöhung auf 440 Euro zum Wintersemester 2026/27, aber auch das reicht kaum aus, um auf dem freien Wohnungsmarkt in Hamburg eine Bleibe zu finden. Laut

einer Untersuchung des Portals WG-Gesucht kostete ein WG-Zimmer in der Hansestadt im Jahr 2024 im Durchschnitt 620 Euro. Wenn man den Online-Marktplatz durchkämmt, stößt man schnell auf zahlreiche Anzeigen, in denen weit mehr verlangt wird. Ein möbliertes Zimmer in einer Wohngemeinschaft mit fünf Personen im „trendy Eimsbüttel“, wie es in einer Annonce heißt, gibt es etwa für 975 Euro warm. Einige Offerten weiter beläuft sich die Miete für ein unmöbliertes WG-Zimmer in St. Georg auf 899 Euro und in Hamm auf 819 Euro, 13 Quadratmeter in Billstedt liegen bei 699 Euro. „Auf günstige Angebote melden sich schnell hundert Bewerber. Sendet man dann nicht in kürzester Zeit eine Nachricht, hat man schon keine Chance mehr“, weiß Berger. Die steigende Nachfrage treibt die Preise weiter nach oben. Private Immobilienentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaften haben für möblierte Mikroapartments längst einen lukrativen Markt ausgemacht. Zu ihnen ge-

„Wir können aktuell nur sechs Prozent der rund 73.000 Studierenden, die an den acht Hochschulen in unserem Zuständigkeitsbereich eingeschrieben sind, unterbringen“

hört etwa die International Campus GmbH aus München, die in zehn Städten zwischen München und Hamburg sowie in einigen europäischen Hotspots unter der Marke „The Fizz“ moderne Wohnhäuser für Studierende und Auszubildende baut. Neben den Apartments können sie für den sorgenfreien Umzug auch gleich noch eines der acht Starter-Sets buchen und dazu einen Parkplatz. In Hamburg gibt es inzwischen zwei Standorte; in Hammerbrook begannen die Mieten Anfang Juni für ein 16-Quadratmeter-Studio mit Bett, Schrank, Schreibtisch, Küchenzeile und Bad inklusive Nebenkosten bei 937 Euro plus Aufnahmegebühr. Das macht eine Warmmiete von fast 59 Euro pro Quadratmeter.

Welch ein Glück also, einen der günstigen Plätze in einem Studierendenwohnheim zu ergattern. Die 25 Wohnanlagen des Studierendenwerks bieten aktuell 4.390 Zimmer und Apartments, die mit Mieten zwischen 310 und 480 Euro aufwarten – die Kosten für Strom, Heizung, Wasser und Internet bereits inkludiert. „Wir können aktuell nur sechs Prozent der rund 73.000 Studierenden, die an den acht Hochschulen in unserem Zuständigkeitsbereich eingeschrieben sind, unterbringen“, berichtet Lorenz. Darüber hinaus bestehen teils einige Kooperationen mit weiteren Unis. Bei neuen Bauvorhaben sind zudem 30 Prozent der Plätze für Azubis vorgesehen – aktuell leben gut 100 von ihnen in den Wohnheimen vom



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

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

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE7 2003 0000 0000 2361 09

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

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Grundstück teilen = Freude teilen



-Wollen Sie Ihr Grundstück optimal verkaufen?
-Wollen Sie mit Ihrem Grundstück gleich zwei Familien eine große Freude bereiten?
Sprechen Sie mit uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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

Studierendenwerk. Zum Start des vergangenen Wintersemesters zeigte die Warteliste für Zimmer 2.859 offene Positionen. „Wir sind permanent ausgebucht, geben aber Tipps zu Alternativen und temporären Lösungen“, erklärt Lorenz. Gleichzeitig vermeldete die Wissenschaftsbehörde im April 2025 einen neuen Rekord. An Hamburgs privaten und staatlichen Hochschulen waren nach vorläufigen Zahlen im Wintersemester 2024/25 insgesamt 121.397 Studentinnen und Studenten eingeschrieben – ein Zuwachs von 1,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahl der Neuzugänge zog sogar um 4,8 Prozent an. Eigentlich eine gute Nachricht – aber der Druck nimmt so weiter zu.

Um die Situation am Wohnungsmarkt zu entspannen, hat die Stadt inzwischen einige Maßnahmen eingeleitet. So soll das Studierendenwerk, unterstützt von weiteren Akteuren, bis zum Jahr 2030 mit Neubauten und Nachverdichtung 3.000 neue Wohnplätze schaffen. Die ursprünglichen Pläne aus dem Jahr 2019, mit denen die Bürgerschaft beschlossen hatte 2.000 neue Plätze in Studierendenwohnheimen zu bauen, 600 davon für Auszubildende, wurden mit dem rot-grünen Koalitionsvertrag für die kommende Legislaturperiode nochmals um 1.000 weitere Plätze hochgefahren. „Eine echte Herausforderung vor dem Hintergrund der knappen Flächen und der hohen Baukosten“, sagt Lorenz. Als Anstalt öffentlichen Rechts erhalte das Studierendenwerk zwar Sonderkon-

Wer ein WG-Zimmer oder eine andere günstige Unterkunft in Hamburg sucht, braucht Ausdauer und starke Nerven

ditionen und könne zudem, wie andere auch, auf die Unterstützung der IFB-Bank (Hamburgische Investitions- und Förderbank) zurückgreifen, die den Bau günstiger Unterkünfte für Studierende und Auszubildende fördert. Gleichwohl: Die Finanzierung der Häuser muss sich am Ende mit den günstigen Mieten tragen. „Enorm hilfreich wird es sein, künftig mit dem Gebäudetyp E mit vereinfachten Standards schneller und kostengünstiger bauen zu können“, verweist Lorenz. Seit 2022 wurde der sogenannte Baustandard E, oder auch Hamburg-Standard, in der Hansestadt diskutiert, einen entsprechenden Gesetzesentwurf beschloss das Bundeskabinett im November 2024.

Aber auch mit alten Standards geht es Schritt für Schritt voran: Inzwischen lässt das Studierendenwerk das letzte der beiden Margaretha-Rothe-Häuser in der Barmbeker Straße sanieren, der Komplex wird in diesem Zuge mit 17 Plätzen vergrößert. In der Hafencity feierte man zudem im Februar das Richtfest für das neue Haus im Elbbrückenquartier mit Apartments und Wohngemeinschaften mit voraussichtlich 374 Plätzen. Darüber hinaus errichtet das städtische Unternehmen Fördern & Wohnen zwischen Veddel und Wilhelmsburg mit dem Neubauprojekt „Hafenbahnpark“ 220 Plätze, für die eine Anmietung durch das Studierendenwerk angedacht ist. Weitere Projekte befinden sich in Planung: In der Wohnanlage „Die Burse“ in Stellingen möchte das Studierendenwerk den Parkplatz



Foto: Hamburger Sparkasse

Konzeptskizze der Apartments „Young Urban Living by Haspa“ in Altona

mit rund 104 Einheiten überbauen. Zudem werden nach aktuellem Stand das Emil-Wolff-Haus in Groß Flottbek um 29 Plätze, die Anlage Gustav-Radbruch-Haus, welche sich in der Nähe vom Berliner Tor befindet, um 209 Plätze und das Rudolf-Laun-Haus in Lokstedt um 75 Plätze erweitert. Auch die Science City Hamburg-Bahrenfeld und den neuen Stadtteil Oberbillwerder hat Lorenz für neue Wohnanlagen im Blick. „Um die geplanten 3.000 Plätze zu schaffen, bleibt aber noch einiges zu tun.“

Ebenfalls 3.000 zusätzliche Wohnplätze möchte die Stadt bis 2030 für Azubis schaffen, so weist es der aktuelle Koalitionsvertrag aus. „Die Wohnraumversorgung zählt zu den bestimmenden Parametern für die Erfolgsaussichten des Wirtschaftsstandortes Hamburg. Neben der Fortsetzung des Wohnungsbauprogrammes des Senats mit weiterhin jährlich 10.000 zu genehmigenden Wohneinheiten ist auch das Segment von Plätzen für Auszubildende ein politischer Schwerpunkt“,



Kamilla Zak, Leiterin Talent Hub bei der Haspa

Foto: Hamburger Sparkasse

sagt Dominic Völz, Sprecher der Behörde für Wirtschaft und Innovation (BWI). In den vergangenen Jahren tat sich auf diesem Feld vor allem das Azubiwerk hervor, seit 2016 eröffnete die gemeinnützige Stiftung an vier Standorten Azubi-Wohnheime mit insgesamt gut 700 Plätzen. Weitere Häuser sind in Arbeit. Daneben stammen vom Perspektiv-Kontor Hamburg kleine Wohngemeinschaften für 63 Azubis, die teils aus anderen Bundesländern kommen; die Lawaetz-Stiftung wieder-

um bietet 13 Apartments für Auszubildende mit Fluchthintergrund.

Umtriebig zeigen sich zudem einige Unternehmen, schließlich sind preiswerte Werkwohnungen ein wichtiges Pfund bei der Rekrutierung der Mitarbeiter von morgen. So hat die Hamburger Sparkasse 70 Apartments für Einsteiger errichtet, die Miete pro Platz beträgt 235 Euro kalt plus Nebenkosten. Im September 2024 konnten die ersten

WIR TEILEN GERN

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Kompletteräußerung deutlich mehr Gewinn bringen. Und das Beste daran: Sie müssen es noch nicht einmal selbst machen. Die Zinshausteam & Kenbo Projektvermarktung GmbH ist Ihr erfahrener Partner von der ersten Analyse bis zum Verkauf der letzten Wohnung. Wir beraten Sie gern. Rufen Sie uns an: **040.41 17 25 50**

50 Haspa-Azubis und dual Studierenden einziehen, die restlichen Plätze belegt der Nachwuchs aus anderen Unternehmen. „Die Nachfrage war enorm, die Plätze in unserem „Young Urban Living by Haspa“ waren sofort ausgebucht“, berichtet Kamilla Zak, Leiterin des Talent Hub bei der Haspa. Für den künftigen wirtschaftlichen Erfolg des Finanzunternehmens sei es mit entscheidend, als Arbeitgeber attraktiv zu sein und mehr junge Talente nach Hamburg zu holen. Schließlich kämen gut die Hälfte der eigenen Auszubildenden aus anderen Städten. Entsprechend habe man die Initiative ergriffen und im Herzen von Altona den dringend benötigten Wohnraum finanziert und gebaut. Die Strategie scheint aufzugehen. „Im vergangenen Jahr war die Zahl der Bewerbungen so hoch wie seit zehn Jahren nicht mehr“, sagt Zak. Auf diese Wirkung setzen ebenso andere. Die Polizei Hamburg bietet in Alsterdorf bereits rund 100 Apartments für Nachwuchskräfte und plant derzeit gemeinsam mit der Feuerwehr ein weiteres Haus im Bezirk Wands-



Foto: Studierendenwerk Hamburg

Zimmer im Helmut-Schmidt-Studierendenhaus

Die Hamburger Sparkasse hat 70 Apartments für Einsteiger errichtet, die Miete pro Platz beträgt 235 Euro kalt plus Nebenkosten

bek. „Die Polizei soll 500 zusätzliche Stellen bis zum Jahr 2029 erhalten. Zudem passen wir unser Recruiting kontinuierlich an, um die Zahl der Pensionierungen zu kompensieren“, sagt Thilo Marxsen, Sprecher der Polizei Hamburg. Die Immobilientochter der Hochbahn, die HSG, wiederum wird ein Azubi-Wohnheim mit bis zu 150 Plätzen als Einzelapartments und WGs auf St. Pauli errichten. Unternehmen, die Wohnraum bereitstellen wollen, unterstützt und berät die Wirtschaftsbehörde: „Die möglichen Finanzierungs- und Betriebsmodelle für Azubi-Wohnungen müssen fortentwickelt oder auch ganz neu aufge-

setzt werden“, erklärt BWI-Sprecher Völz. Insbesondere wenn es darum geht, kleinere Bedarfe von verschiedenen Unternehmen abzudecken. „Durchaus hilfreich wäre es, hier eine gemeinsame Beratung durch die zuständigen Behörden aufzubauen, die in dieser Form neuartig wäre.“ Die komplexe Gemengelage macht es in der Tat nicht einfacher. Für die Auszubildenden ist die Wirtschaftsbehörde verantwortlich, zudem die Schulbehörde, die sich auch um den Bau von Azubiwohnungen kümmert; grundsätzlich planen Finanzbehörde, Landesbetriebe und öffentliche Unternehmen gemeinsam Azubiwohnheime auf öffentlichem Grund und beaufsichtigen entsprechende Projektentwicklungen. Für die Studierenden hingegen nimmt die Wissenschaftsbehörde eine federführende Rolle ein und ist für das Studierendenwerk als möglichem operativen Partner zuständig. Die Behörde für Stadtentwicklung wiederum steuert unter anderem Förderprogramme für den Wohnungsbau der IFB und verwaltet die Gelder aus dem Bundesprogramm „Junges Wohnen“. Um schneller ans Ziel zu gelangen, sollen die Behörden abgestimmt und koordiniert noch enger zusammenarbeiten. In der Kommission für Stadtentwicklung und Wohnen beraten sie sich zur Wohnraumversorgung für Azubis bereits regelmäßig. Finanzielle Hilfe liefert seit 2023 zudem das Bundesprogramm „Junges Wohnen“, das die damalige Bundesregierung ausgerufen hat. Das Programm stellt jährlich



Exklusive Stadtvilla mit Schwimmbad

in der Sophienterrasse,
Hamburg-Harvestehude,
Baujahr 1861, denkmalgeschützt,
350 m zur Außenalster.

Kaufpreisforderung: 5,95 Mio. €,
Maklercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Dr. Matthias Jungclas
jungclas@dr-campe-immobilien.de
Tel: 040 325 43 20

Dr. O. Campe & Co.

ivd Immobilien seit 1935

Vermittlung · Verwaltung · Gutachten

Hermannstraße 16, 20095 Hamburg
www.dr-campe-immobilien.de

500 Millionen Euro für den Bau und die Modernisierung von Wohnheimen für Studierende und Azubis in den Ländern bereit – rund 100.000 neue Wohnheimplätze sollen so in den Universitätsstandorten der Republik entstehen. Schließlich trifft die Problematik der ausufernden Mieten nicht nur Hamburg, sondern genauso weitere beliebte Städte wie Berlin, München oder Frankfurt. „Unter anderem sollen die anteiligen Mittel für Hamburg die 1.000 zusätzlichen Wohnhausplätze, die der Koalitionsvertrag zusätzlich vorsieht, mitfinanzieren“, sagt André Stark, Pressesprecher der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Darüber hinaus befördere die Behörde den Bau preiswerter Unterkünfte für Studierende und Auszubildende nicht nur über die Wohnraumprogramme der IFB, sondern auch über die Vergabe von Grundstücken per Konzeptausschreibungen. Hier zählt dann nicht das höchste Gebot, sondern der beste Entwurf, über den Zuschlag entscheidet ein Punktesystem. Das jüngste Beispiel: das Projekt für ein Wohnheim auf dem Campus „Ausschläger Weg“ in Borgfelde für 180 Azubis. Sie sollen in kleinen Wohngemeinschaften leben, die voll möbliert vermietet werden. Ohnehin erprobt der Hamburger Senat neue Wege – etwa indem er Flächen für sogenannte Onboarding-Häuser für Azubis im Erbbaurecht vergibt, so wie in Borgfelde, oder ausgewählte Schul- und Kitastand-



Foto: Studierendenwerk Hamburg

Sven Lorenz, Geschäftsführer des Studierendenwerks Hamburg

orte zum Wohnen modular mit bis zu sechs Geschossen aufstocken lässt. Der neue Gebäudetyp „Bildungshaus+“ soll dabei Bildung und Wohnen kombinieren, ein erster Prototyp ist auf dem Grundstück der Schule Fabriciusstraße in Bramfeld geplant. Und: „Als Sonderform des Wohnungsbaus können Einheiten für Auszubildende rechtliche Herausforderungen auf Flächen, die einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sind, überbrücken – auch das eröffnet neue Chancen“, ergänzt Völz.

Bettina Brüdgam

Die Mietfibel



Autor: Gerold Happ. 7. Auflage 2024, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN 978-3-96434-041-2

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Sie liefert dem Vermieter Antworten, wenn es Schwierigkeiten in einem Mietverhältnis gibt. Da die Vermietung an den passenden Mieter der Schlüssel zu einem erfolgreichen Mietverhältnis ist, liegt ein Schwerpunkt auf der

Darstellung der erfolgreichen Wohnungsvermarktung, dem Schutz vor Mietnomaden und der Wohnungsübergabe. Daneben wird auch die Möglichkeit der Mieterhöhung erläutert und über die Beendigung des Mietverhältnisses informiert.

Bestellung:

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

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

„Ein Abo – Alle Theater!“

Vier Kultur-Highlights – Spielzeit 2025/2026

Nur
149 €

Buchen Sie jetzt das komplette Kulturprogramm des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg in Zusammenarbeit mit inkultur!



OHNSORG THEATER

**WI SÜND DE NE'EN –
WOHNGEMEINSCHAFTEN**

Nach dem Film „Wir sind die Neuen“

4. November 2025
Dienstag, 19.30 Uhr



ELBPHILHARMONIE GROSSER SAAL

INKULTUR-KONZERT

Junge Norddeutsche Philharmonie
Programm: Schumann, Strauss u. a.

6. Januar 2026
Dienstag, 20.00 Uhr



KOMÖDIE WINTERHUDER FÄHRHAUS

DER ABSCHIEDSBRIEF

Schauspiel von Audrey Schebat
Mit Michaela May und Sigmar Solbach

4. Februar 2026
Mittwoch, 19.30 Uhr



STAATSOOPER HAMBURG

IL TROVATORE

Oper von Giuseppe Verdi
Inszenierung: Immo Karaman

25. März 2026
Mittwoch, 19.00 Uhr

Fotos: G2 Baraniak, M. Thurm, Komödie Winterhuder Fährhaus, Brinkhoff-Mögenburg

Jetzt anmelden:
Tel.: 0 40 - 22 700 666
E-Mail: service@inkultur.de



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Haus & Grund®
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.
Hamburg

inkultur
EIN ABO – ALLE THEATER!

Ein Service der Hamburger Volksbühne e.V.

Eigentumserwerb

Nebenkosten

Studie empfiehlt Entlastung für private Hauskäufer

Die Preise für Wohnimmobilien sind stark gestiegen – und mit ihnen die Nebenkosten. Eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verdeutlicht die wachsende Belastung für private Käufer.

Danach haben die Erwerbsnebenkosten in Deutschland in den vergangenen Jahren spürbar zugenommen. Besonders Notar- und Grundbuchkosten steigen nahezu proportional mit den Immobilienpreisen. Noch stärker fällt die Entwicklung bei der Grunderwerbsteuer ins Gewicht: Seit der Föderalismusreform 2007

haben nahezu alle Bundesländer die Steuersätze sukzessive angehoben. Inzwischen liegen diese vielerorts bei bis zu 6,5 Prozent.

Da die Nebenkosten in der Regel aus Eigenkapital geleistet werden müssen, stellen sie gerade für junge Familien, Normalverdiener und private Selbstnutzer eine erhebliche Einstiegshürde in das Wohneigentum dar.

Maklerkosten oft intransparent

Rund die Hälfte aller Immobilienverkäufe erfolgt unter Mitwirkung eines Maklers. Die geforderten Provisionen sind teils horrend – und für Kaufinteressierte schwer nachvollziehbar. Zwar hat die gesetzliche Regelung zur hälftigen Teilung der Maklercourtage seit 2020 vielerorts zu einer Entlastung geführt, doch bestehen laut Studie weiterhin erhebliche Preisunterschiede. Vor allem mangelt es an Transparenz über den tatsächlichen Leistungsumfang und die jeweiligen Kosten.

Die Studienautoren schlagen daher die Einführung eines sogenannten Maklercourtage-Spiegels mit regi-

onal differenzierten Preisangaben und Leistungsbeschreibungen vor. Ergänzend wird eine stärkere Qualitätskontrolle der angebotenen Maklerdienste empfohlen. Eine staatliche Preisregulierung sollte jedoch nur als letztes Mittel zum Einsatz kommen.

Nebenkosten als Standortfaktor

Die Belastung durch Erwerbsnebenkosten variiert nicht nur mit dem Kaufpreis, sondern auch erheblich zwischen den Regionen. Wer Eigentumsbildung in ländlichen Räumen fördern will, sollte daher gezielt über regionale Steuererleichterungen und Gebührennachlässe nachdenken.

Entlastung für Selbstnutzer und Ersterwerber gefordert

Die Studie empfiehlt vor allem, Selbstnutzer und Ersterwerber bei den Nebenkosten gezielt zu entlasten – etwa durch Steuervergünstigungen, Freibeträge oder teilweise Erlasse. Auch eine Reform der Grunderwerbsteuer wird angeregt: Der Bund könnte einen bundesweiten Sockelsteuersatz festlegen, auf den die Länder je nach Zielgruppe Zuschläge erheben. Damit ließe sich die Eigentumsbildung gezielt fördern, ohne die finanzielle Belastung der Käufer unverhältnismäßig ausufern zu lassen.



LABOR
HEIDRICH
& KOLLEGEN

Sicherheit für Ihre Immobilien: Sauberes Trinkwasser!

Wir analysieren Trinkwasser

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

Wir übernehmen

- die Probennahme
- die Analysen
- die Berichterstellung

Wir sind

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

Weitere Infos



labor-heidrich.de

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

Studie

Wohnungsknappheit

Es braucht Wohnungen – nicht noch mehr Regulierung

Eine anhaltend starke Binnenwanderung führt zu wachsendem Zuzug und Wohnungsknappheit in den Großstädten, während in ländlichen Regionen vermehrt Leerstand entsteht. Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit hinter dem Bedarf zurück – mit der Folge stark steigender Angebotsmieten in den urbanen Zentren. Doch anstatt diesen Herausforderungen mit einer echten Neubauoffensive zu begegnen, verschiebt sich der Fokus der Politik immer mehr auf regulierende Maßnahmen im Mietrecht.

Eine aktuelle Auswertung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zeigt, wie sehr sich die wohnungspolitische Debatte in den vergangenen Jahrzehnten verändert hat. In den 1950er- bis 1970er-Jahren standen umfassende Wohnungsbauprogramme im Zentrum der wohnungspolitischen Debatte. Nach dem Zweiten Weltkrieg war der Wohnraumangel eklatant. Der Staat reagierte erfolgreich mit umfangreichen Neubauprogrammen, gefördert durch klare gesetzliche Grundlagen. Seit den 1980er-Jahren vollzog sich jedoch ein schleichender Paradigmenwechsel. Die Diskussionen verlagerten sich zunehmend weg von der Baupolitik hin zu Fragen des Mietrechts. Begriffe wie „Mieterhöhung“, „Kündigungsschutz“ und „Mietpreisbremse“ begannen die politischen Reden im Bundestag zu dominieren.

Die Mietpreisbremse als Symbol dieser Entwicklung

Ein zentrales Beispiel für diesen Trend ist die Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015. Obwohl das Instrument bereits damals umstritten war, wurde es in

den Folgejahren mehrfach verlängert und verschärft. Der aktuelle Koalitionsvertrag sieht nun erneut eine Verlängerung vor. Zur Begründung wird mitunter auf historische Vorbilder aus der Nachkriegszeit verwiesen. Der Vergleich greift jedoch zu kurz, denn während damals ein Großteil des Wohnungsbestandes kriegsbedingt zerstört war, sind es heute politische Versäumnisse, die zur Krise geführt haben. Frühzeitig erkennbare Entwicklungen wurden ignoriert, und gleichzeitig wurde der Wohnungsneubau durch überzogene Regulierungen und ausbleibende Investitionsanreize ausgebremst.

Regulierung schafft keine neue Wohnung

Die Fokussierung auf das Mietrecht hat aber nicht dazu beigetragen, das eigentliche Problem des knappen Wohnungsangebotes zu lösen. Seit mittlerweile über 25 Jahren liegt die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Deutschland deutlich unter dem Niveau der 1960er- und 1970er-Jahre. Gleichzeitig steigt die Wohnungsnachfrage in den Großstädten seit 2010 stark an. Für Haushalte mit mittleren oder geringen Einkommen wird es bei einem anstehenden Umzug in die Metropolen zunehmend schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die leerstehende Wohnung auf dem Land ist für die Wohnungssuchenden in der Stadt keine Hilfe.

Ein weiterer Befund der Studie ist, dass die Zahl konkreter Gesetzesinitiativen im Bundestag trotz hoher Aufmerksamkeit in den Reden sinkt. Statt in große bundesweite Wohnungsbauprogramme zu investieren, konzentriert sich die Politik auf punktuelle Regulierungen. Der Bau neuer Wohnungen tritt in den Hintergrund, obwohl er aus ökonomischer und sozialpolitischer Sicht das wirksamste Mittel gegen steigende Mieten wäre.

dr-mechkat-immobilien.de


Wir betreuen Ihre Immobilie wie Unsere!

**Hausverwalter
Gutachter
Immobilienbewertung
Schimmelanalysen**

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

kontakt@dr-mechkat-immobilien.de





**Hausmann®
Hausverwaltung**

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

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

Jährliches Treffen

Zentralverbandstag 2025

Zwischen Energiewende, Mietrecht und Vertrauen

Beim 139. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland in Berlin wurde erneut deutlich: Die Herausforderungen für private Vermieter werden nicht weniger.

Den Auftakt machte eine Einladung des Regierenden Bürgermeisters von Berlin, Kai Wegner (CDU), im Roten Rathaus. Dort empfing Wegner den Vorstand sowie Mitarbeitende von Haus & Grund Deutschland und sicherte in seiner Begrüßungsrede seine Unterstützung für private Vermieter zu.

Haus & Grund-Präsident Dr. Kai Warnecke eröffnete den Verbandstag mit klaren Worten: „Die Maßnahmen aus dem Koalitionsvertrag werden das Problem nicht lösen – im Gegenteil, sie verschärfen es.“ Es sei höchste Zeit, private Kleinvermieter endlich anders zu behandeln als große Immobilienkonzerne wie Vonovia. Das sei notwendig, um den Wohnungsmarkt langfristig stabil zu halten.

In seinem Grußwort betonte der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium, Sören Bartol (SPD), dass die Talsohle beim Wohnungsbau durchschritten sei. Für viel Diskussionsstoff sorgte ein Gespräch zwischen der nordrhein-westfälischen Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) und Kai Warnecke über das Mietrecht im Koalitionsvertrag, in dem Scharrenbach deutliche Kritik an bundespolitischen Eingriffen übte. Auch das kommunale Vorkaufsrecht wurde kontrovers diskutiert. Im Forum Energie stand die Fernwärme im Fokus und es wurde über Preisaufsicht, Investitionen und Verbraucherschutz debattiert. In den begleitenden Fachforen ging es um die gerechte und rechtssichere Bewertung von Erbschaft und Grundsteuer, um die angespannte wirtschaftliche Lage vieler privater Vermieter sowie um die Herausforderungen rund um den Mietenspiegel zwischen gesetzlichen Vorgaben und kommunaler Realität.



Wohnungen einfach abrechnen und verwalten.

Seit über 75 Jahren starker Partner für private Vermieter.



Egal, ob Sie 2, 12 oder 20 Wohneinheiten vermieten, mit Techem haben Sie den richtigen Partner an Ihrer Seite. Wir unterstützen Sie mit unseren Lösungen von Heizkostenabrechnung über Rauchwarnmelder bis zur Legionellenprüfung. Rechtssicher, einfach, verlässlich. www.techem.de

Gutachten

Wärmepumpen

Moderne Geräte eignen sich auch für unsanierte Bestandsgebäude

Bisher galt, dass Gebäude erst aufwendig energetisch saniert werden müssen, bevor der Einsatz von Wärmepumpen effizient und sinnvoll ist. Doch ein Gutachten von Professor Elisabeth Endres im Auftrag der Hamburger Stadtentwicklungsbehörde kommt zu einem anderen Ergebnis: Für viele Bestandsgebäude ist eine umfassende Sanierung im Vorfeld nicht zwingend erforderlich. Möglich wird dies durch neueste Entwicklungen auf dem Wärmepumpenmarkt – den sogenannten invertergeregelten Luft-Wasser-Wärmepumpen, bei denen die Leistung des Verdichters stufenlos an den tatsächlichen Wärmebedarf angepasst wird.

Gutachten untersucht drei typische Bestandsgebäude

Die vorliegende Untersuchung basiert auf drei Gebäudetypen, die für den deutschen Bestand typisch sind: Einem ungedämmten Einfamilienhaus und einem ungedämmten Mehrfamilienhaus der Baujahre 1958 bis 1986 sowie einem Mehrfamilienhaus der Baujahre 1995 bis 2001 mit verbesserter Dämmung und sanierten Fenstern.

Für diese Gebäude wurde der Heizwärmebedarf ermittelt, um die notwendigen Vorlauftemperaturen für einen wirtschaftlichen Wärmepumpeneinsatz zu bestimmen. Im Fokus der Untersuchung stand der Einsatz von invertergesteuerten Luft-Wasser-Wärmepumpen.

Neben dem Ausgangszustand wurden verschiedene Sanierungsoptionen sowie die Erfüllung verschiedener Effizienzstandards wie GEG-Standard, BAFA-Förderstandard (BEG-EM) und ehemaliger KfW-Förderstandard Effizienzhaus EH 55 berücksichtigt.

Effizienter Betrieb von Wärmepumpen auch ohne Sanierung

Frühere Annahmen gingen davon aus, dass Wärmepumpen nur bei geringen Heizwasser-Temperaturen von maximal 55 Grad Celsius effizient betrieben werden können. Daher mussten zuvor die Heizflächen vergrößert

und die Gebäudehülle gedämmt werden. Laut aktuellem Gutachten ist das jedoch nicht mehr notwendig. Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpen erreichen Vorlauftemperaturen von bis zu 70 Grad Celsius und können somit auch unsanierte Gebäude effizient beheizen.

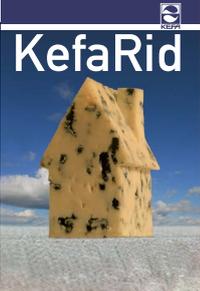
Die Gutachterin hat nachgewiesen, dass bereits allein der Einbau einer Wärmepumpe in bestehenden Wohngebäuden klimaschonend ist. In vielen Fällen sind geringfügige Sanierungsmaßnahmen ausreichend, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen. Einfamilienhäuser erreichen durch geringe Anpassungen an der Gebäudehülle eine Vorlauftemperatur von bis zu 70 Grad Celsius und können damit monovalent beheizt werden. Häuser, die nach den ersten Wärmeschutzverordnungen gebaut wurden, sind bereits für diesen Betrieb geeignet. In Mehrfamilienhäusern können Wärmepumpen bis zu 60 Grad Celsius Vorlauftemperatur effizient arbeiten. Hier können kleinere Anpassungen an der Gebäudehülle oder den Heizkörpern helfen, um die Wärmepumpe ebenfalls als einzige Heizung (monovalent) zu ermöglichen.

Energetische Sanierungen bleiben sinnvoll

Eine Dämmung bleibt sinnvoll, ist jedoch nicht mehr zwingend erforderlich, um eine Wärmepumpe zu betreiben. Energetische Sanierungsmaßnahmen können nun nachträglich erfolgen. Dämmmaßnahmen lassen sich außerdem effizienter umsetzen, da der Bedarf gezielt auf einen effizienten Wärmepumpenbetrieb ausgerichtet werden kann. In vielen teilweise sanierten Bestandsgebäuden ist der Betrieb einer Wärmepumpe bereits ohne zusätzliches Heizsystem effizient und mit hoher Jahresarbeitszahl (JAZ) möglich. Die JAZ verbessert sich mit zunehmendem Sanierungsgrad.

Corinna Kodim

www.hausundgrund.de



KefaRid

Nie mehr Schimmel.



Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

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

Dauerhaft sauber durch Physik, ohne Gift!

045261706 | info@kefasystem.com | www.kefasystem.com

Energetische Sanierung

Hamburger Heizungsförderung

IFB Hamburg gewährt Zuschüsse für die Optimierung von Bestandsgebäuden

Um den Anschluss an ein Wärmenetz oder die Umrüstung auf eine Wärmepumpe zu fördern, hat die Freie und Hansestadt Hamburg im Februar 2025 ein neues Förderprogramm gestartet. Im Rahmen der Hamburger Heizungsförderung können Eigentümer von Zuschüssen profitieren, wenn sie Maßnahmen umsetzen, die den Energiebedarf ihres Bestandsgebäudes senken, die Energieeffizienz verbessern und den Anteil an erneuerbaren Energien erhöhen. Die Heizungsförderung kann sowohl für Wohn- als auch für Nichtwohngebäude in Anspruch genommen und bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) beantragt werden.

Fördermodule

Das Fördermodul „Wärmenetzanschluss“ richtet sich an Eigentümer, die ihr bestehendes Gebäude an ein vorhandenes oder neu zu errichtendes Wärme- und Gebäudenetz anschließen möchten. Neben dem Anschluss selbst werden auch Maßnahmen auf dem Grundstück gefördert, die notwendig sind, um einen Wärmenetzanschluss überhaupt zu ermöglichen (sogenannte Umfeldmaßnahmen).

Das Fördermodul „Erneuerbare Wärme“ ist für Eigentümer bestimmt, die vorhaben, ihr bestehendes Gebäude auf eine Wärmepumpe umzurüsten oder einen Wärmespeicher ab einem Speichervolumen von vier Kubikmeter zu installieren. Bei der Wärmepumpen-Installation umfasst die Förderung auch die oben beschriebenen Umfeldmaßnahmen. In diesem Modul wird zudem auch die Mehrfachnutzung von Flächen zum Einsatz von Wärmepumpen, Geothermie, PVT- oder Solarthermie-Kollektoren gefördert.

Förderkonditionen

Sowohl im Modul „Wärmenetzanschluss“ als auch im Modul „Erneuerbare Wärme“ wird die Förderung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses in Höhe von 20 Prozent auf die förderfähigen Investitionsausgaben gewährt. Die Förderung beträgt maximal 9.000 Euro je Einfamilienhaus oder Wohneinheit, höchstens jedoch 100.000 Euro je Mehrfamilienhaus. Bei Nichtwohngebäuden liegt die Höchstgrenze bei 9.000 Euro für Gebäude bis 150 Quadratmeter Nettogrundfläche, höchstens jedoch 100.000 Euro je Nichtwohngebäude. Im Fördermodul „Erneuerbare Wärme“ wird der Zuschuss nicht gewährt, wenn die rechnerisch ermittelte Mindestförder-summe niedriger als 1.000 Euro ist.

Förderberechtigung

Die Hamburger Heizungsförderung kann von allen Hamburger Eigentümern beantragt werden, die nicht bereits Anspruch auf den Klima- beziehungsweise Geschwindigkeitsbonus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und/oder auf den Einkommensbonus der KfW-Heizungsförderung haben. Antragsberechtigt sind aber auch kleine, mittlere und große Gewerbeunternehmen mit Sitz in Hamburg, Hamburger Vereine, Stiftungen und Kirchen sowie Unternehmen, die im Rahmen einer sogenannten Contracting-Vereinbarung (Energie-)Dienstleistungen für Dritte in Hamburg erbringen.

Antragsstellung

Um die Förderung in Anspruch nehmen zu können, muss der Antrag vor Beginn des Vorhabens gestellt werden und auch bewilligt sein. Gemäß Förderrichtlinie der IFB Hamburg gilt ein Vorhaben als begonnen, sobald entsprechende Lieferungs- oder Leistungsverträge abgeschlossen oder Zahlungen oder Arbeiten geleistet werden. Umfassende Informationen zur Hamburger Heizungsförderung finden Sie unter www.ifbhh.de/foerderprogramm/hamburger-heizungsfoerderung.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

KIELPINSKI & Co. IMMOBILIEN GMBH

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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

Anpassung erforderlich

Mitgliedsbeiträge

Anhebung zum 1. Januar 2026

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg wird die Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2026 anpassen. Das hat die Vertreterversammlung des Verbandes am 11. Juni 2025 beschlossen. Es handelt sich um die erste Beitragsanpassung seit neun Jahren. Für den Grundeigentümer-Verband ist dieser Schritt dringend notwendig, um das umfangreiche Dienstleistungsangebot und dessen Qualität auch weiterhin sicherzustellen.

Im Rahmen der Anpassung werden die Mitgliedsbeiträge um 18 Prozent erhöht. Für Mitglieder der Beitragsgruppe 1 steigt der Jahresbeitrag von 45 Euro auf 53 Euro, für Mitglieder der Beitragsgruppe 2 von 70 Euro auf 83 Euro und für Mitglieder der Beitragsgruppe 3 von 95 Euro auf 112 Euro. In der Beitragsgruppe 4 steigen die Beiträge von 142 Euro auf 168 Euro, in der Beitragsgruppe 5 von 190 Euro auf 225 Euro und in der Beitragsgruppe 6 von 270 Euro auf 320 Euro pro Jahr. Insgesamt liegt die Erhöhung erheblich unter der üblichen Steigerung der Lebenshaltungskosten.

„Nachdem der Grundeigentümer-Verband seine Mitgliedsbeiträge trotz üblicher Preissteigerungen neun Jahre lang stabil halten konnte, ist nun eine maßvolle Anhebung der

Beiträge erforderlich“, erklärt der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Torsten Flomm. „Uns ist bewusst, dass eine Beitragsanpassung auch immer einen Einschnitt bedeutet. Allerdings haben wir das Leistungsangebot für unsere Mitglieder in den letzten Jahren stark erweitert“, so Flomm weiter. Zu den Erweiterungen zählen verbindliche Termine für alle persönlichen Beratungen, durch die eine Beratung ohne Wartezeit möglich wird, zusätzliche Beratungsangebote wie die Energieberatung, erweiterte Zeiten für die telefonische Rechtsberatung sowie erheblich mehr IT-Angebote als früher. Außerdem wurde die Anzahl der Berater in vielen Bereichen aufgestockt. Mitglieder, die mit der Beitragserhöhung nicht einverstanden sind, können noch bis zum 30. September 2025 von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen und ihre Mitgliedschaft zum 31. Dezember 2025 kündigen.

Alle Jahre wieder

Vertreterversammlung

Torsten Flomm im Amt bestätigt

Am 11. Juni 2025 fand im Hotel Reichshof Hamburg die diesjährige Vertreterversammlung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg statt. Rund 60 Vertreterinnen und Vertreter folgten der Einladung und nahmen an der Versammlung teil. Im Rahmen der Sitzung wurden der Vorsitzende Torsten Flomm und sein Stellvertreter, Rechtsanwalt Jürgen Brakel, in ihren Ämtern bestätigt. Torsten Flomm informierte die Anwesenden zudem in einem Vortrag über die aktuelle Grundsteuerreform und würdigte dabei die umfassende

Beratung durch die Rechtsanwälte des Verbandes, um die vielen Rückfragen der Mitglieder zu beantworten. Ein weiterer Tagesordnungspunkt war die geplante Beitragserhöhung. Nach eingehender Diskussion stimmte die Mehrheit der Anwesenden für die Anpassung, womit die Erhöhung beschlossen wurde.

Rahlstedt: Neuer Vorstand

Im Rahmen der jüngsten Mitgliederversammlung des Haus- und Grundeigentümergevereins Hamburg-Rahlstedt wurde ein neuer Vorstand gewählt. Dabei kam es zu mehreren personellen Veränderungen, die sowohl für Kontinuität als auch für frischen Wind im Verein sorgen.

Der bisherige Kassensführer, Rechtsanwalt Thorsten Meyer, wurde zum neuen ersten Vorsitzenden gewählt. Mit seiner langjährigen Erfahrung in der Vereinsarbeit, seiner verlässlichen Führung der Finanzen und als Ansprechpartner für alle Rechtsfragen rund um das Thema Immobilie genießt er das volle Vertrauen der Mitglieder.

Neu in den Vorstand gewählt wurde Silke Tomforde als zweite Vorsitzende. Ebenfalls neu in ihrer Position ist Catharina Vietor-Engelke, die vielen Mitgliedern durch ihre langjährige Tätigkeit in der Geschäftsstelle bekannt ist und nun das Amt der Schriftführerin übernimmt. Zur Kassensführerin wurde die bisherige Kassensprüferin Gitta John gewählt – auch über ihre wertvolle Erfahrung in der Vereinsarbeit freuen sich die Mitglieder.

Komplettiert wird der Vorstand durch zwei neue Beisitzer: Rechtsanwalt Friedrich Engelke verfügt über vielfältige Erfahrung im Vereinsrecht und wird



Von links nach rechts: Friedrich Engelke, Gitta John, Peter Wolf, Silke Tomforde, Ingo Schmidt, Catharina Vietor-Engelke, Thorsten Meyer

den Vorstand mit seiner juristischen Expertise unterstützen. Der langjährige bautechnische Berater des Vereins Ingo Schmidt bringt sein praktisches Fachwissen rund um Immobilien und Baufragen ein. Peter Wolf bleibt dem Gremium als Beisitzer ebenfalls erhalten.

Ausstellung Hauptgeschäftsstelle: Anne Wenzel präsentiert Acryl- und Aquarellbilder

Ab sofort haben Mitglieder die Möglichkeit, bei einem Besuch in der Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall ausgewählte Acryl- und Aquarellbilder von Anne Wenzel zu entdecken. Die Diplom-Grafikdesignerin hat sich dem Ziel verschrieben, den Alltag ein Stück farbenfroher zu gestalten und Menschen aller Generationen ein Lächeln ins Gesicht zu zaubern. Mit unverwechselbaren, farbenfrohen Designs verleiht sie Alltagsgegenständen eine poetische Note – stets mit einem Augenzwinkern und gespickt mit verschmitztem Humor. Besonderes Augenmerk legt sie dabei auf die Details, denn diese sollen das Betrachten ihrer Werke zu einem kleinen Erlebnis machen. Anne Wenzel arbeitet nicht nur mit Aquarell- und Acrylmalerei. Ihr vielseitiges Portfolio umfasst außerdem Illustrationen für Bücher und Zeitschriften, Hausporträts, Geschenkpapier, Postkarten und Briefpapier sowie filigrane Zeichnungen. Die Ausstellung in unserer Hauptgeschäftsstelle ist noch bis Ende September zu sehen.

Immobilienübergabe zu Lebzeiten



Autoren: Fischl-Obermayer/Funke/Maulbetsch. 5. Auflage 2025, 14,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten ISBN 978-3-96434-052-8



Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass bei einer lebzeitigen Immobilienübertragung neben dem Zivilrecht auch das Sozialrecht und das Steuerrecht eine sehr große Rolle spielen. Er behandelt insbesondere die möglichen

Inhalte eines Übergabevertrages und die dadurch entstehenden Kosten.

Bestellung:

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

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

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

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

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-Sasel

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

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

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

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg): Persönliche Rechtsberatung an jedem vierten Mittwoch im Monat 16 – 18 Uhr. Nicht am 23. Juli 2025

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

FACHLITERATUR

**Geld und Mietende**

Von Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-001-6

Auszug, Renovierung, Abnahme, Abrechnung und Rückzahlung der Kaution, sonstige Zahlungsansprüche und Schadensersatz, Mieterinvestitionen, Nachmieter, direkte Wohnungsübergabe vom Vermieter an den Nachmieter.

Um unnötigen Ärger bei und nach dem Ende des Mietverhältnisses zu vermeiden, müssen Vermieter und Mieter ihre Rechte und Pflichten auch im nachvertraglichen Bereich genau kennen. Hierüber informiert die vorliegende Broschüre.

Preis: 21,95 Euro

Handbuch Eigentumswohnung: Kauf, Pflege, Verwaltung

Von Werner Siepe, Thomas Wienke und Annette Schaller, 3. Aktualisierte Auflage 2021, ISBN 978-3-7471-0386-9

Der Ratgeber vermittelt Praxiswissen rund um die eigenen vier Wände. Er beleuchtet kritisch Vor- und Nachteile und zeigt, wie Sie die Wohnung finden, die optimal zu Ihren Ansprüchen und finanziellen Möglichkeiten passt. Die Autoren informieren zudem über spezielle Bedingungen bei der Finanzierung und liefern das nötige Know-how für eine ge-

schickte Kreditverhandlung. Wird die Wohnung als Investitionsobjekt gekauft, erfahren Sie alle rechtlichen Grundlagen zu Vermietung, Verwaltung und Verwaltervertrag.

Preis: 34,90 Euro

Streit mit dem WEG-Verwalter

Von Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-029-0

Die Gründe für Streitigkeiten von Wohnungseigentümergemeinschaften mit ihren Verwaltern sind vielfältig. Diese Broschüre stellt die relevantesten Fälle aus der Praxis vor und lotet zunächst die Möglichkeiten „zum Abschluss des Verwalters“ aus. Betrachtungen zu einem effektiven, Streit verhütenden Kundenmanagement sowie zahlreiche Fallbeispiele aus der Rechtsprechung runden die Darstellung ab. Für Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe.

Preis: 16,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Frau Y.

Endlich wieder mehr Platz, um künstlerisch tätig sein zu können, den wünscht sich Frau Y. Im Iran war Frau Y. Grafik-Designerin und Künstlerin. In der beengten öffentlichen Unterkunft, in der sie lebt, gibt es keinen Raum, um große Bilder zu malen. Seit 2023 lebt die junge Frau in Deutschland und hat bereits ihren B1-Deutschkurs erfolgreich abgeschlossen und spricht selbstbewusst über ihre Träume, die sie für ihre Zukunft in Deutschland hat: kreativ arbeiten können. Gerne möchte sie dafür zuerst ein eigenes Zuhause in Hamburg finden. Familie hat sie in Ahrensburg, daher wäre der Norden oder Osten Hamburgs ideal, aber in allen Stadtteilen Hamburgs würde sich Frau Y. über eine kleine Wohnung freuen.

In ihrer Freizeit ist Frau Y. gerne unterwegs und entdeckt das kulturelle Angebot der Hansestadt und genießt es, sich frei fühlen zu können. Außerdem kocht Frau Y. leidenschaftlich gerne und wünscht sich auch dafür wieder mehr Möglichkeiten.

Unterstützt wird Frau Y. von ihrer ehrenamtlich engagierten Wohnungslotsin Frau N. Seit vielen Jahren als Wohnungslotsin aktiv, steht Frau N. der jungen Frau mit Rat und Tat bei der Wohnungssuche sowie auch bei Ämterangelegenheiten zur Seite. Als weiterer Kontakt steht

das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine 1- oder 1,5-Zimmer-Wohnung in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 658,95 Euro und würden Sie die Frau aus dem Iran 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

Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/334 659 033

Fax: 040/334 659 015

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke-lawaetz.de

1

Eilbeck: Historischer Rundgang durch Hohenfelde (mit Anmeldung)

Termin: Freitag, den 11. Juli 2025 ab 16.30 Uhr

Ablauf: Geplant ist ein Spaziergang durch Hohenfelde, bei dem Herr Gevert von der Geschichtswerkstatt St. Gertrud sowohl in die Vergangenheit schauen als auch die aktuellen Entwicklungen und mögliche Potenziale aufzeigen wird.

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

3

Wohnungseigentümer-Verein: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Donnerstag, den 17. Juli 2025 um 18 Uhr

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

Tagesordnung:

- Bericht des Vorstandes
- Verschiedenes
- Fragen und Antworten zum Wohnungseigentum
- Vortrag von Barry Sankol, Richter am Amtsgericht Hamburg-St. Georg, zum Thema „Pflichten des Verwalters bei der Abfassung des Versammlungsprotokolls“

2

Lokstedt: Mitgliederversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Montag, den 14. Juli 2025

Ort: Gemeindehaus der katholischen Kirchengemeinde St. Ansgar, Niendorfer Kirchenweg 18, 22459 Hamburg

Tagesordnung:

- Bericht des Vorstandes
- Kassenbericht 2024
- Bericht des Kassenprüfers
- Aussprache und Anträge auf Genehmigung des Kassenberichtes und Entlastung des Vorstandes
- Wahlen – stellvertretender Vorsitzender und Rechnungsprüfer
- Umwandlung des Vereins in einen e. V./Satzung, Sachstandsbericht
- Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes, zum Thema „Streit am und über den Gartenzaun“
- Verschiedenes

4

Billstedt: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Mittwoch, den 23. Juli 2025 um 19 Uhr

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

Tagesordnung:

- Bericht des Vorstands
- Kassenbericht und Bericht des Kassenprüfers
- Wahlen: Kassenwart, Schriftführer, Kassenprüfer und Beisitzer
- Verschiedenes
- Berichte und Fragen im Nachbarrecht (Rechtsanwalt Matthias Scheff, Grundeigentümer-Verband Hamburg)

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

Der Präsenzkurs richtet sich gezielt an Vermieterinnen und Vermieter von Mehrfamilienhäusern. Anhand eines Praxisbeispiels – einem Haus mit acht Mietparteien – erstellen die Teilnehmenden unter fachkundiger Anleitung eine klar strukturierte und rechtskonforme Betriebskostenabrechnung in Excel. Dabei erfahren sie unter anderem auch, wie sich Mieterwechsel unkompliziert und regelkonform in die Abrechnung integrieren lassen. Die im Kurs erarbeitete Excel-Vorlage steht den Teilnehmenden im Anschluss zur eigenen Nutzung zur Verfügung.

Termin: 19. bis 20. September 2025 (Freitag: 18 bis 21.30 Uhr, Samstag: 10 bis 15.30 Uhr)

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

Kosten: 147 Euro

Anmeldung:



Gemietete Photovoltaikanlage

Außerordentliche Kündigung

Nur bei Sachmangel, Pflichtverletzung und aus wichtigem Grund möglich

Einen etwas ungewöhnlichen Fall hat das Amtsgericht München am 18. November 2024, 191 C 12116/24 entschieden. Geklagt hatten die Eigentümer eines Hauses, die von der Beklagten eine Photovoltaikanlage für ihr Hausdach mit einer Vertragslaufzeit von 20 Jahren angemietet hatten. Die Parteien hatten einen Wartungsintervall von vier Jahren vereinbart, innerhalb der Vertragslaufzeit war nur eine außerordentliche Kündigung möglich. Die Kläger hatten die Beklagte schließlich zur Reinigung der Module aufgefordert und kündigten im Januar 2024 den Vertrag, nachdem trotz mehrfacher Aufforderungen diese Reinigung nicht erfolgte. Sie begründeten die Kündigung damit, dass ihnen bei Vertragsabschluss eine regelmäßige Reinigung der Module zugesagt worden sei. Dabei nicht genug, die Kläger klagten dann auf den Abbau der Photovoltaikanlage und Zurückversetzung des Hauses und des Daches in den Ursprungszustand. Die Beklagte ließ sich dies natürlich nicht gefallen, erhob Widerklage und machte rückständige Monatsmieten geltend. Das Amtsgericht München wies die Klage ab und gab der Widerklage statt, weil die außerordentliche Kündigung nach Auffassung des Gerichtes unwirksam war. Ein Sachmangel war nicht erkennbar. Eine Verschmutzung der Paneele an sich begründet nach Auffassung des Gerichtes jedenfalls dann keinen Sachmangel, wenn die Anlage insgesamt die nach dem Vertrag erwartete Leistung erbringt. Allein eine optische Beeinträchtigung, wie die

hier unterstellte Verschmutzung, begründet jedoch keinen Mangel der Mietsache.

Das Gericht war zwar der Auffassung, dass bei der Erläuterung des Vertrages den Mietern erklärt worden sei, dass die Vermieterseite die regelmäßige Reinigung der Solarpaneele vornehmen werde. Es sei hierin aber keine rechtsgeschäftliche Vereinbarung, sondern eine unzutreffende Aussage über den Vertragsinhalt oder die unterlassene Weitergabe dieses Wunsches der Kläger an die Beklagte. Weiter hat das Gericht ausgeführt, dass aus der unterstellten Pflichtverletzung der Beklagten bei Vertragsabschluss ein Schadensersatzanspruch nicht abzuleiten sei, auch kein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung, weil hier eine fahrlässige falsche Angabe zu den Leistungen der Beklagten bei der Wartung vorliege. Dem klägerischen Vortrag konnte das Gericht nicht entnehmen, dass im Falle einer zutreffenden Aussage der Mietvertrag nicht abgeschlossen worden wäre, zumal der mit der Reinigung verbundene wirtschaftliche Vorteil für die Mieterseite minimal ist.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner

Stefan.Engelhardt@roggelin.de

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS
ALLES IN EINER HAND GmbH & Co KG gegr. 1963



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

Fragen und Antworten

? Darf ich im Sommer auf meiner Terrasse grillen, auch wenn sich mein Nachbar über Rauch und Gerüche beschwert?

Grillen ist grundsätzlich erlaubt. Dabei gilt jedoch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, das aus § 242 BGB abgeleitet wird. Ein generelles Grillverbot existiert nicht, allerdings kann es Einschränkungen durch Mietverträge, Hausordnungen oder Eigentümergemeinschaftsregelungen geben. Entscheidend ist das Maß der Beeinträchtigung: Ein gelegentliches Grillen mit Holzkohle wird in der Regel als sozialadäquat angesehen, ständiges oder intensives Grillen kann aber zu einem Unterlassungsanspruch des Nachbarn führen (§ 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB).

Ob ein Verstoß vorliegt, beurteilen Gerichte nach Häufigkeit, Rauchentwicklung und zeitlichem Umfang. Empfehlenswert ist das Grillen mit Elektro- oder Gasgeräten, um Rauchbelästigungen zu vermeiden. Außerdem sollte ein ausreichender Abstand zu offenen Fenstern und Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Wer regelmäßig grillt, sollte Rücksicht auf Ruhezeiten und Wetterlagen nehmen – und im Zweifel vorab das Gespräch mit den Nachbarn suchen.

? Ich ärgere mich über die hohen Hecken und Bäume meines Nachbarn, die mir jegliche Aussicht nehmen und mein Wohnzimmer verdunkeln. Muss ich das wirklich hinnehmen?

In Hamburg gibt es – anders als in vielen anderen Bundesländern – kein Nachbarrechtsgesetz, das Grenzabstände oder maximale Wuchshöhen für Hecken und Bäume vorschreibt. Grundsätzlich dürfen daher Hecken und Bäume auf privaten Grundstücken auch „bis in den

Himmel“ wachsen. Einschränkungen ergeben sich nur aus dem allgemeinen zivilrechtlichen Rücksichtnahmegebot (§ 242 BGB). Eine ungehinderte Aussicht gehört jedoch nicht zu den geschützten Nachbarrechten.

Erst wenn von den Pflanzen eine unzumutbare Verschattung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung ausgeht – etwa bei einem sehr engen Grenzabstand, außergewöhnlicher Höhe oder massiver Verdunkelung von Wohnräumen – kann im Einzelfall ein Beseitigungs- oder Rückschnittanspruch bestehen. Entscheidend ist, ob die Nutzung des eigenen Grundstücks unzumutbar eingeschränkt wird. Gerichtliche Verfahren in solchen Fällen enden jedoch häufig mit einem Vergleich oder der Feststellung, dass keine Rechtsverletzung vorliegt. Eine frühzeitige einvernehmliche Lösung mit dem Nachbarn ist daher oft zielführender als eine gerichtliche Auseinandersetzung.

? Die Katze meines Nachbarn verrichtet regelmäßig ihr Geschäft in meinem Garten. Und morgens kräht dessen Hahn. Muss ich das dulden?

Das Halten von Haustieren – auch in dichter Nachbarschaft – ist grundsätzlich erlaubt. Bei Katzen gilt, dass sie als sogenannte „freilaufende Kleintiere“ gelten, deren gelegentliche Besuche auf Nachbargrundstücken hinzunehmen sind. Ein Anspruch auf Unterbindung besteht in der Regel erst dann, wenn mehrere Katzen regelmäßig und wiederholt das Grundstück betreten und dabei Schäden verursachen oder erhebliche Verunreinigungen hinterlassen. Einzelne Hinterlassenschaften im Blumenbeet begründen für sich genommen noch keinen Anspruch auf Unterlassung.

Anders liegt der Fall bei der Haltung von Hühnern oder Hähnen. Während einige Hühner meist als unproblematisch gelten, ist insbesondere das regelmäßige Krähen eines Hahns in den frühen Morgenstunden ein häufiger Streitpunkt. Nach § 906 BGB dürfen Geräuschimmissionen das ortsübliche Maß nicht überschreiten. Ab einer gewissen Lautstärke oder Häufigkeit – zum Beispiel Krähen ab 5 Uhr morgens in einem Wohngebiet – kann eine Unterlassung oder Beschränkung der Haltung verlangt werden. Gerichte fordern in solchen Fällen oft technische oder organisatorische Maßnahmen, etwa das nächtliche Einsperren des Hahns in einen schalldämmenden Stall.



DAUERPFLEGE FÜR IHREN BAUMBESTAND

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

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

Telefon: 04109/21 90 580

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

Bundesfinanzhof

Grundstückshandel

Steuerzahlerfreundliches Urteil zur Drei-Objekte-Regel

Mehr als drei Objekte in fünf Jahren verkauft – so lautet die Faustregel, nach der das Finanzamt gewerblichen Grundstückshandel unterstellt. Aber auch eine kurze Überschreitung dieses Zeitraums kann gefährlich werden, da die fünf Jahre keine starre Frist sind. Das hat wiederum auch Grenzen, so der Bundesfinanzhof in seinem jetzt veröffentlichten Beschluss vom 20. März 2025 (III R 14/23). Besondere Umstände wie der Tod eines Beteiligten sind bei der Frage der Gewerblichkeit zu berücksichtigen.

Nach der typisierenden Drei-Objekt-Grenze kann von einem gewerblichen Grundstückshandel ausgegangen werden, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs von in der Regel fünf Jahren zwischen der Anschaffung oder Errichtung und dem Verkauf mindestens vier Objekte veräußert werden.

Grund: Solche Veräußerungen lassen typischerweise darauf schließen, dass es dem Steuerpflichtigen auf die Ausnutzung substanzieller Vermögenswerte durch Umschichtung ankommt. So sieht es die ständige Rechtsprechung und fordert umgekehrt, dass in diesen Fällen der Verkäufer durch objektive Umstände widerlegen muss, gewerblichen Grundstückshandel betrieben zu haben.

Aber: Der Fünfjahreszeitraum ist keine starre Grenze. Auch bei Grundstücksveräußerungen nach Ablauf von mehr als fünf Jahren – und in besonderem Maße bei erstmaligen Veräußerungen danach – können weitere Beweisanzeichen hinzutreten, um von Anfang an einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen zu können, wie zum Beispiel eine besondere Branchenkunde als Immobilienmakler.

Ausnahmen bestätigen die Regel

Ob Tatsachen vorliegen, die trotz einer Überschreitung des Fünfjahreszeitraums für den gewerblichen Grundstückshandel sprechende Indizien begründen, muss das Gericht also jeweils im Einzelfall prüfen. Zugunsten des Verkäufers wirkte sich hier aus, dass es keine die Objektveräußerungen vorbereitenden Maßnahmen innerhalb des Fünfjahreszeitraums gab. Bis zu dem überraschenden Todesfall, der die Verkäufe auslöste, lagen nur vermögensverwaltende Tätigkeiten vor.

Wenn – wie im vorliegenden Fall – 13 Objekte außerhalb des Fünfjahreszeitraums veräußert werden, müssen also besondere Umstände hinzutreten, die auf eine bedingte

Veräußerungsabsicht im Erwerbszeitpunkt schließen lassen. Bei der Würdigung solcher Umstände könne, so das Gericht, der konkrete Veräußerungsanlass berücksichtigt werden, zumindest wenn es sich um einen derart gravierenden Anlass wie das überraschende Versterben eines Gesellschafter-Geschäftsführers im Alter von nur 55 Jahren handle und – wie im Streitfall – keine Anhaltspunkte dafür bestünden, dass ein solches Szenario im Erwerbszeitpunkt vorhersehbar gewesen sein könnte.

Family Office sucht Immobilienverwaltung

Unser unternehmerisch geprägtes Family Office mit langfristigem Anlagehorizont und eigenem, wachsendem Immobilienportfolio (Wohnen & Gewerbe) sucht zur **Beteiligung, Übernahme** oder zum **Kauf** ein etabliertes Immobilienverwaltungsunternehmen.

Gesucht wird:

- Hausverwaltung (Wohnen & Gewerbe)
- Standort: bevorzugt Hamburg
- Umsatzgröße: ab ca. € 500.000 p. a.
- Inhabergeführte Unternehmen mit Übergabewunsch besonders willkommen

Geboten wird:

- Langfristige Perspektive und unternehmerisches Engagement
- Möglichkeit der schrittweisen Übergabe / Integration
- Erhalt von Strukturen und Personal gewünscht

Antworten mit Nennung der Chiffre-Nr. HGE 725 per E-Mail an info@elbbuero.com oder an das elbbüro, Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg.

Selbstverständlich behandeln wir alle Angebote absolut vertraulich.

Muster-Feuerungsverordnung (M-FeuVO)

Sicherheit im Heizungskeller

Welche Vorgaben gelten für Heizungsräume?

Für den Standort der Heizungsanlage sind verschiedene Bezeichnungen gebräuchlich. Tatsächlich handelt es sich beim „Heizraum“ und beim „Aufstellraum“ um feste Begriffe in der Muster-Feuerungsverordnung (M-FeuVO), deren Vorgaben dem Brandschutz und der Sicherheit der Bewohner dienen. Welche Anforderungen an die Räumlichkeiten für die eigene Heizungsanlage gelten, hängt von höchst unterschiedlichen Merkmalen ab. Eines der wichtigsten Kriterien ist die Nennleistung der Heizung: So unterscheidet die M-FeuVO vor allem Anlagen unter und über 50 sowie über 100 Kilowatt (kW) Nennleistung. In Einfamilienhäusern und den meisten kleineren Mehrfamilienhäusern fällt die Anlagenleistung niedriger als 50 kW aus, sodass die Vorgaben weniger strikt sind. In größeren mehrstöckigen Mehrfamilienhäusern wird in der Regel eine höhere Nennleistung benötigt – verbunden mit strengeren Anforderungen an den Aufstell- oder Heizungsraum. Eine weitere wichtige Unterscheidung besteht in der Art des verwendeten Brennstoffes und ob es sich um eine raumluftabhängige oder -unabhängige Feuerstätte handelt.

Verbrennungsluftversorgung

Für raumluftabhängige Feuerstätten ist eine ausreichende Verbrennungsluftversorgung aus dem Freien erforderlich. Für Anlagen mit einer Nennleistung unter 50 kW genügt es, wenn jeder Aufstellraum eine ins Freie führende Öffnung mit einem lichten Querschnitt von mindestens 150 Quadratzentimetern (cm²) oder zwei Öffnungen von je mindestens 75 cm² hat. Bei mehr als 50 kW Nennleistung muss der Querschnitt der Öffnung mindestens 150 cm² und für jedes über 50 kW hinausgehende Kilowatt 2 cm² mehr betragen. Verbrennungsluftöffnungen dürfen nicht verschlossen oder zugestellt werden.

Aufstellung von Feuerstätten

Feuerstätten dürfen nicht aufgestellt werden in notwendigen Treppenträumen, in Räumen zwischen notwendigen Treppenträumen und Ausgängen ins Freie sowie in notwendigen Fluren. Heizungsanlagen für gasförmige Brennstoffe ohne Flammenwächter dürfen nur in Räumen aufgestellt und betrieben werden, wenn durch mechanische Lüftungsanlagen ein ausreichender Luftwechsel sichergestellt ist. Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, die mit einer Nebenluftvorrichtung unterhalb des Abgasrohres (sogenannte Strömungssicherung) ausgestattet sind, dürfen in Räumen aufgestellt werden

- 1) mit einem Rauminhalt von mindestens 1 Kubikmeter (m³) je kW Nennleistung der Feuerstätte oder Feuerstätten, soweit mehrere gleichzeitig betrieben werden können,
- 2) in denen durch unten und oben angeordnete Öffnungen mit einem Mindestquerschnitt von jeweils 75 cm² ins Freie eine Durchlüftung sichergestellt ist.

Brandschutz

Feuerstätten müssen von Objekten aus brennbaren Baustoffen so weit entfernt oder so abgeschirmt sein, dass an diesen keine höheren Temperaturen als 85 Grad Celsius auftreten können. Vor den Feuerungsöffnungen von Feuerstätten für feste Brennstoffe sind Fußböden aus brennbaren Materialien durch einen nicht brennbaren Belag zu schützen.

Was gilt für Aufstellräume?

Für Feststoffheizungen mit einer Leistung von insgesamt bis zu 50 kW sowie für Gas- oder Flüssigbrennstoffheizungen mit einer Leistung von insgesamt mehr als 100 kW bedarf es eines Aufstellraumes. Dieser darf nicht anderweitig genutzt werden, außer zur Aufstellung von Wärmepumpen, Blockheizkraftwerken und ortsfesten Verbrennungsmotoren sowie für zugehörige Installationen und zur Lagerung von Brennstoffen. Außerdem darf der Aufstellraum gegenüber anderen Räumen keine Öffnungen haben, ausgenommen für Türen, und er muss über dicht und selbst schließende Türen verfügen. Darüber hinaus muss der Raum gelüftet werden können.

Wann handelt es sich um einen Heizraum?

Laut der M-FeuVO bedarf es eines besonderen Raumes für die Aufstellung von Feuerstätten, die mit festen Brennstoffen arbeiten und eine Nennleistung von insgesamt über 50 kW erreichen. Lassen Eigentümer einen Holzvergaserkessel, eine Pelletheizung oder eine Hackschnitzelheizung installieren oder werden mehrere dieser Heizungen parallel betrieben, ist also bei einer Nennleistung von über 50 kW ein sogenannter Heizraum erforderlich. Da von diesen Heizungsanlagen eine gewisse Brandgefahr ausgeht, sind an die Größe, die Nutzung und die bautechnische Ausführung der Räume sehr hohe Anforderungen gestellt.

Strikte Vorgaben für Heizräume

Zu den wichtigsten Voraussetzungen eines Heizraumes gehören ein Mindestrauminhalt von 8 m³ und eine lichte

Hinweis

Aufgrund der Vielzahl an Vorschriften für die verschiedenen Arten und Leistungen von Heizungsanlagen kann dieser Artikel nur einen Überblick über die wichtigsten Regelungen bieten und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Welche Anforderungen im Einzelnen gelten, erfahren Sie in der Feuerungsverordnung (FeuVO) und der Landesbauordnung Ihres Bundeslandes.

Höhe von mindestens 2 Metern. Darüber hinaus muss der Raum über einen Ausgang ins Freie oder zu einem geeigneten Flur verfügen. Die Ausgänge dürfen nicht in unmittelbarer Verbindung zu Aufenthaltsräumen oder notwendigen Treppenträumen stehen.

Eigentümer müssen außerdem dicht und selbst schließende Türen einbauen, die in Fluchrichtung zu öffnen sind. Wände, Decken und Böden sind feuerbeständig auszuführen. Sind in einem Heizraum zusätzlich Gas- oder Ölkessel mit einer Gesamtleistung von mehr als 100 kW aufgestellt, ist ein Heizungsnotschalter außerhalb des Heizraumes anzubringen, der nicht nur den Strom für die Anlage abschaltet, sondern sofort alle Funktionen der Heizung blockiert, sodass kein Brennstoff mehr nachgelegt und verbrannt werden kann. Der Notschalter ist zu kennzeichnen.

Auch für die Belüftung von Heizräumen gelten strikte Vorgaben. Heizräume müssen zur Raumlüftung jeweils eine obere und eine untere Öffnung ins Freie mit einem Querschnitt von mindestens je 150 cm² oder Leitungen ins Freie mit strömungstechnisch äquivalenten Querschnitten haben.

Was darf in einem Heizraum gelagert werden?

Prinzipiell ist der Heizraum zweckgebunden. Allerdings dürfen Eigentümer den Heizraum mit Einschränkungen auch als Lagerraum für Brennstoffe nutzen. Detaillierte Informationen über die notwendigen Maßnahmen in Ihrem Heizungs- oder Aufstellraum kann Ihr Heizungsinstallateur oder Schornsteinfeger erteilen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Barrierefrei modernisieren – mit digitalen Gegensprechanlagen von Intratone

Bestehende Wohngebäude zukunftssicher gestalten – nachhaltig, inklusiv und komfortabel



- ✓ **Kabellose Nachrüstung bestehender Gebäude**
 Ideal für Altbauten und Mehrfamilienhäuser – keine Verkabelung bis in die Wohnungen nötig, keine baulichen Veränderungen erforderlich.
- ✓ **Barrierefreier Zugang & smarte Türkommunikation**
 Bewohner öffnen die Tür per App oder Festnetztelefon. Am Hauseingang ermöglichen Braille-Tastatur und induktive Höranlage barrierefreien Zugang.
- ✓ **Nachhaltig, langlebig & förderfähig**
 Die digitale Lösung spart Installationsaufwand und jährlich bis zu 180.000 t Kupfer. Förderfähig nach KfW-Richtlinien für barrierefreies Bauen.
- ✓ **Sicher, cloudbasiert & datenschutzkonform**
 Speicherung in zertifizierten europäischen Rechenzentren (OVHcloud, BSI C5) – DSGVO-konform und zuverlässig geschützt.

Jetzt Informieren
www.intratone.de



Intratone GmbH
Niederkasseler Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

T +49 (0) 211 / 601 770-0
E info@intratone.de
W www.intratone.de

intratone
einfach.intelligent.digital.

Neues aus Karlsruhe

Notwegerecht

Zufahrt zum verbindungslosen Wohngrundstück ist auch mit dem Pkw möglich

Das Notwegrecht des Eigentümers eines verbindungslosen („gefangenen“) Wohngrundstücks umfasst grundsätzlich auch die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum Zwecke des Parkens auf dem verbindungslosen Wohngrundstück. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 14. März 2025 (V ZR 79/24) entschieden.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Kläger sind Eigentümer eines vorderen, an der Straße gelegenen Grundstücks. Das in der zweiten Baureihe liegende Grundstück, das keine Anbindung an eine öffentliche Straße hat, ist mit einem Doppelhaus bebaut, welches vermietet ist. Die Kläger akzeptieren ein Notwegrecht und dulden die Nutzung ihres Grundstücks als Zufahrt zu dem Grundstück der Beklagten, dies jedoch nicht zum Zwecke des Parkens auf dem eigenen Grund-



Foto: Joe Miletzki

stück der Beklagten. Mit ihrer Klage fordern sie unter anderem die Beklagte auf, es zu unterlassen, nutzungsberechtigten Dritten die Fahrt mit Kraftfahrzeugen über das Grundstück zum Zwecke des Parkens zu erlauben. Das Landgericht hat die Kläger zur Duldung eines uneingeschränkten Notwegerechts, mithin auch zum Zwecke des Parkens, verurteilt. Auf die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht den Klägern recht gegeben und die Beklagte zur Duldung eines Notwegerechts verurteilt, das nicht das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu Parkzwecken erfasst, es sei denn, dass dies im Einzelfall aus wichtigem Grund zwingend notwendig ist. Nach Auffassung des Berufungsgerichts berechtige das Notwegerecht der Beklagten aus § 917 Absatz 1 Satz 1 BGB nicht dazu, das Grundstück der Kläger zu dem Zweck zu überfahren, auf dem eigenen Grundstück zu parken. Die Kläger hätten die Benutzung ihres Grundstücks nur in dem Umfang zu dulden, der erforderlich sei, um dem Grundstück der Beklagten die Verbindung mit dem öffentlichen Weg zu verschaffen. Dazu gehöre das Parken nicht. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass das Notwegrecht des Eigentümers eines verbindungslosen („gefangenen“) Wohngrundstücks grundsätzlich auch die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum Zwecke des Parkens auf dem verbindungslosen Wohngrundstück umfasst.

Hierzu führt er aus, dass die Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen für die ordnungsmäßige Benutzung eines Wohngrundstücks in der Regel notwendig sei. Deshalb müsse der Grundstücksnachbar die Benutzung seines Grundstücks zur Herstellung der erforderlichen Verbindung des

gefangenen Wohngrundstücks mit dem öffentlichen Weg dulden. Gehört das Überqueren des Nachbargrundstücks mit Fahrzeugen danach zum Inhalt des Notwegerechts, könne es nicht darauf ankommen, zu welchem Zweck der Notwegberechtigte sein notleidendes Wohngrundstück mit dem Kraftfahrzeug anfähre. Das Überqueren des Nachbargrundstücks mit

dem Kraftfahrzeug sei abgeschlossen, wenn der Notwegberechtigte sein eigenes Grundstück erreicht habe. Wie der Notwegberechtigte anschließend sein eigenes Grundstück nutzte, stehe ihm gemäß § 903 Satz 1 BGB frei. Dazu gehöre auch die Entscheidung, das Kraftfahrzeug auf dem eigenen Grundstück zu parken. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks könne nicht verlangen, dass der Notwegberechtigte den Notweg nicht nutzt, um das Kraftfahrzeug auf seinem eigenen Wohngrundstück abzustellen.

Katrin Dührkohp
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wohnungseigentümersammlung

Hausverbot

Beschlüsse sind trotzdem wirksam

Ein Wohnungseigentümer legte Rechtsmittel gegen eine Entscheidung ein, mit der er zur Zahlung rückständigen Hausgelds verpflichtet worden war. Er machte geltend, dass er an der zugrunde liegenden Eigentümersammlung nicht teilnehmen können, da ihm vor Ort von einer Miteigentümerin unter Hinzuziehung der Polizei ein Hausverbot erteilt worden sei. Das Landgericht Dortmund (Beschluss vom 29. April 2025 – 1 S 194/24) hat das Urteil der Vorinstanz bestätigt, welches den Beklagten zur Zahlung des rückständigen Hausgeldes verurteilt hatte.

Der Wohnungseigentümer führte vor Gericht an, dass die in der Eigentümersammlung gefassten Beschlüsse wegen seines Ausschlusses nichtig seien. Zudem hatte er im Vorfeld versucht, sich durch seine Kinder vertreten zu lassen – was jedoch mit Verweis auf die Teilungserklärung abgelehnt worden war. Schließlich rügte er, das Protokoll der Versammlung sei nicht vom bestellten Verwalter, sondern lediglich von einem Mitarbeiter der zur Einladung ermächtigten Mehrheitseigentümerin unterzeichnet worden.

Ausschluss war berechtigt

Das Landgericht Dortmund bestätigte zwar, dass ein Ausschluss von der Eigentümersammlung, der gegen die Rechtsordnung verstößt, in der Tat zur Nichtigkeit aller in diesem Rahmen gefassten Beschlüsse führen kann. Ein solcher Verstoß liegt beispielsweise vor, wenn ein Eigentümer bewusst ausgeladen oder ohne Rechtsgrund ferngehalten wird. Im vorliegenden Fall war jedoch eine Einladung ausgesprochen worden. Die Tatsache, dass die Teilnahme vor Ort durch ein polizeilich durchgesetztes Hausverbot einer Miteigentümerin unterbunden wurde, sei als Begründung nicht ausreichend, sodass kein unrechtmäßiger Ausschluss im juristischen Sinne vorlag.

Weitere Einwände des Klägers überzeugten das Gericht nicht

Hätte der Ausschluss beabsichtigt erfolgen sollen, so wäre die Einladung des Eigentümers nicht vorausgegangen. Des Weiteren wurde das zuvor geäußerte Begehren, durch die Kinder vertreten zu werden, als unzulässig erachtet. Gemäß der Teilungserklärung sind lediglich Ehegatten, Miteigentümer oder der Verwalter dazu befugt, eine Vertretung vorzunehmen. Auch der Einwand zur fehlerhaften Protokollierung überzeugte die Richter nicht. Gemäß der Teilungserklärung war die sogenannte qualifizier-

te Protokollierungsklausel zu berücksichtigen, die eine Unterzeichnung des Protokolls durch den Verwalter sowie zwei Eigentümer vorsah. Tatsächlich war jedoch lediglich der Verwalter anwesend, der zugleich selbst Eigentümer war – dessen Unterschrift genügte. Das Gericht führte aus, dass selbst im Falle eines formellen Fehlers dies lediglich zur Anfechtbarkeit, nicht jedoch zur Nichtigkeit der Beschlüsse führe. Eine fristgerechte Anfechtung war jedoch nicht vorgenommen worden. Darüber hinaus wurden weitere Einwendungen des Eigentümers, die sich etwa auf die fehlende Legitimation des Verwalters oder die unrechtmäßige Einberufung der Versammlung bezogen, als unbegründet abgelehnt. Die Einberufung sei durch gerichtlichen Beschluss ermöglicht worden, und der Verwalter sei durch die Gemeinschaft ordnungsgemäß zur gerichtlichen Geltendmachung von Hausgeldforderungen bevollmächtigt worden.

**Die Trocknungsexperten**

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

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



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

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

Barrierearm Wohnen



Foto: FLIGHTFIELD STUDIOS/stock.adobe.com

Neubau und Sanierung

Altersgerecht planen und bauen

Schon heute an morgen denken

Altere Menschen möchten komfortabel und möglichst lange eigenständig zu Hause wohnen bleiben. Gerade deshalb ist eine Bauplanung wichtig, die diesen Ansprüchen gerecht wird.

Nach wie vor sind heute die wenigsten Wohnungen und Häuser altersgerecht beziehungsweise barrierefrei. „Wer heute ein Haus saniert oder neu baut, sollte immer die Barrierefreiheit im Blick haben“, rät deshalb Rudolf Knoll, Architekt und Berater der Architektenkammer Niedersachsen für barrierefreies Bauen.

Blick in die DIN-Normen

Die Vorschriften für den Bau barrierefreier Wohnungen variieren von Bundesland zu Bundesland. „In Niedersachsen etwa müssen Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten im Neubau barrierefrei sein“, erklärt Knoll. Für neue Ein- und Zweifamilienhäuser oder den Bestand gelte dies nicht. Gleichwohl lohnt sich auch hier der Blick auf die technischen Anforderungen an eine barrierefreie Wohnung nach DIN 18040-2. Denn diese Norm beschreibt beispielsweise, wie ein barrierefreies Bad aussehen sollte oder wie breit die Türen und Durchgänge dafür sein müssen.

Flexibler Grundriss für mehr Optionen

Ganz wichtig bei der barrierefreien Planung ist der Grundriss. „Es ist sinnvoll, von Anfang an im Erdgeschoss an ein barrierefreies Bad oder an die Anschlüsse dafür zu denken“, empfiehlt Rudolf Knoll. Auch sollte ein Raum vorhanden sein, den man später leicht zum barrierefreien Schlafzimmer umfunktionieren kann. Ziel müsse es sein, später einmal auf einer Ebene leben zu können. Alternativ kann auch ein Treppenhaus so gestaltet werden, dass später der Einbau eines Liftes problemlos möglich ist. Möglicherweise lässt sich ein Haus auch von vornherein so planen, dass später ohne größeren Aufwand eine Etage abgetrennt und vermietet oder von einer Pflegeperson genutzt werden kann. In jedem Fall sollte insbesondere im Eingangsbereich genügend Bewegungsfläche für einen Rollstuhl oder aber auch einen Kinderwagen vorhanden sein.

Räume nutzbar machen

In der Küche ist es für Jung und Alt praktisch, wenn Geräte wie Backofen, Spülmaschine oder Kühlschrank auf Arbeitshöhe eingebaut werden. Hilfreich sind ausfahrbare Arbeitsplatten, an denen man auch im Sitzen arbeiten kann. Auch sollte der Stauraum für Nahrungsmittel und

Küchenutensilien so geplant werden, dass alles leicht einsehbar und erreichbar ist. Das Gleiche gilt für Wohn- und Schlafzimmer. Vom Grundriss her sollte das Schlafzimmer so geplant werden, dass ein Pflegebett von beiden Seiten erreichbar ist.

Technik mitdenken

Ausreichend Decken- und Wandlampen sowie Anschlüsse für weitere Leuchten sind in allen Räumen wichtig. Da das Sehvermögen im Alter oft nachlässt, sollten einzelne Funktionsbereiche gut erkennbar sein. Lichtschalter und Armaturen sollten so angebracht werden, dass sie auch im Sitzen bedient werden können und gut zu sehen sind. Auch im Außenbereich sind gut beleuchtete Wege wichtig. Von Anfang an mitgedacht werden sollten ebenfalls elektrische Helfer wie Gegensprech- oder Alarmanlagen.

Karin Birk
Freie Autorin

**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

Komfort im Alter

Barrierefreies Bad

Höchste ästhetische Ansprüche sind kein Hindernis

Die diesjährige internationale Sanitär- und Heizungsmesse ISH hat wieder gezeigt: Innovationen und zukunftsweisende Badkonzepte vereinen höchste Designansprüche mit der Möglichkeit, ein Bad barrierearm oder sogar barrierefrei zu gestalten. „Barrierefreiheit ist kein Luxus, sondern eine gesellschaftliche Notwendigkeit“, betont Daniela Heinemann, Referentin der Initiative „Aktion Barrierefreies Bad“. So lohnt es sich bei größeren Investitionen wie bei einem Badumbau, gezielt und vorausschauend für Komfort im Alter zu sorgen.

Grundsätzlich garantiert die Bezeichnung „barrierefrei“ eine bestimmte Ausstattungsqualität, die in der DIN 18040-2 definiert ist. Daneben gibt es auch noch die Begriffe des „altersgerechten“ sowie des „pflegegerechten“ Bades. Spricht man von Barrierefreiheit, muss ein Bewohner das Badezimmer ohne fremde Hilfe nutzen können. Ein pflegegerechtes Bad ermöglicht, dass der Pflegebedürftige sowie eine Hilfsperson gleichzeitig im Raum agieren können.

Rutschhemmende Oberflächen für Duschtassen

Grundsätzlich gilt: Badtüren sollten nach außen zu öffnen und auch von außen entriegelbar sein, um im Notfall schnell Hilfe zu erhalten. Für die Nutzung eines Rollstuhls beträgt die notwendige lichte Türbreite 90 Zentimeter. Höchste ästhetische Ansprüche an die Ausstattung sind trotz einiger Vorgaben kein Hindernis. Bestes Beispiel: die bodengleiche Dusche. Je nach Bodenaufbau kann man eine Duschtasse mit rutschhemmender Oberfläche bündig in den Boden setzen oder die Bodenfliesen im Duschbereich mit leichtem Gefälle verlegen lassen. Ein schöner Nebeneffekt: Der Raum wirkt durch den durchgehenden Fußboden optisch größer.

Dabei ist es wichtig, dass man Fliesen mit entsprechender Rutschhemmklasse verwendet oder kleinformatige Fliesen verlegen lässt. Der hohe Fugenteil dieser Fläche wirkt rutschhemmend und verringert die Sturzgefahr. Soll das Bad als barrierefrei zertifiziert werden, müssen Fliesen der Rutschhemmklasse R10B verwendet werden. Für Altbauten, bei denen ein bodengleicher Ablauf aus technischen Gründen nicht infrage kommt, bieten Hersteller extrem niedrige Duschtassen an, die aber dennoch eine Schwelle darstellen.

Für die Entwässerung von Duschflächen sorgen Rinnen- oder Punktabläufe. Bei Rinnenabläufen fließt das Wasser in eine Öffnung, die außerhalb der begehbaren Fläche im

Sockelbereich in den Boden oder in die Wand integriert ist. Duschen mit Punktabläufen haben zur Mitte hin ein Gefälle. Dies kann allerdings die Standsicherheit eines Rollators oder Duschsitzes schmälern. Multifunktionale Relingsysteme für die Dusche komplettieren die Ausstattung. Sie dienen gleichzeitig als Duschstange, als Haltegriff oder auch als Halterung für einhängbare Duschklapsitze.

Innovationen erleichtern den Alltag

Zudem gibt es raffinierte Innovationen, die den Alltag erheblich erleichtern: So können Magnetbrausehalter die Handhabung des Duschkopfes deutlich vereinfachen. Sogenannte Dusch-WC kombinieren die Funktion einer Toilette mit dem Luxus eines Bidets. Hierfür muss allerdings schon im Vorfeld an einen Stromanschluss in der Nähe der Toilette gedacht werden. Thermostatarmaturen verhindern Verbrühungen durch unsachgemäße Handhabung.

Ist eine Badewanne vorhanden, erleichtern Haltegriffe, Drehsitze oder auch ein Wannenlift den Einstieg. Als Bewegungsfläche in der Dusche und vor den Sanitärobjekten sind laut DIN-Norm mindestens 120 mal 120 Zentimeter vorgesehen. Entgegen der landläufigen Meinung sind Stütz- und Haltegriffe für das barrierefreie Bad nicht grundsätzlich vorgeschrieben. Wichtig ist jedoch, dass die Wände so stabil gebaut sind, dass diese problemlos nachgerüstet werden können.

Armaturen mit Mehrwert

Das Waschbecken sollte im Stehen sowie im Sitzen nutzbar sein. Unterputz- oder besonders flache Siphons sorgen für Beinfreiheit. Herausziehbare Armaturen, wie man sie aus der Küche kennt, finden ihren Platz zunehmend auch im Bad. Ein weiterer wichtiger Aspekt für das Wohlfühlgefühl im Bad: die Beleuchtung. Licht erhellt nicht nur den Raum, sondern beeinflusst die persönliche Stimmung. Je älter man wird, desto wichtiger ist eine gute Ausleuchtung der einzelnen Bereiche. Dementsprechend sollte der Raum nicht gleichmäßig in gleißendes Licht getaucht, sondern mit mehreren Lichtquellen beleuchtet werden. Ein sanft leuchtendes Orientierungslicht mit Bewegungsmelder weist dabei in der Nacht den Weg.

Susanne Speckter
Freie Autorin

Pflege und Assistenz

Infotag in Hamburg

Antworten zu Betreuung, Finanzierung und barrierefreien Umbau

Wenn Angehörige oder nahestehende Personen pflegebedürftig werden, treten viele Fragen auf. Wer unterstützt bei der Pflege? Ist es möglich, zuhause wohnen zu bleiben? Wie kann das alles finanziert werden?

Antworten erhalten Hamburgerinnen und Hamburger beim „Infotag – Pflege und Assistenz“, der am 17. Juli 2025 von 13 bis 17 Uhr im „Haus der Barrierefreiheit“ stattfindet und vom Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung sowie dem Pflegestützpunkt Hamburg-Nord veranstaltet wird.

Das Beratungszentrum von Barrierefrei Leben e.V. öffnet die Türen seiner umfangreichen Hilfsmittelausstellung und zeigt Lösungen zum barrierefreien Umbauen. Besucher finden barrierefreie Bäder und ergonomische Küchen vor, können sich in der Ausstellung beraten lassen und Lösungen selbst ausprobieren.

Die Hamburger Pflegestützpunkte kümmern sich um alle Anliegen rund um das Thema Pflege, führen eine Erstberatung durch, helfen bei der Suche nach Dienstleistern und informieren zur Finanzierung. Fragen zur Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung beantwortet die Beratungsstelle für rechtliche Betreuung, und für Menschen mit Behinderung bietet die Ergänzende Unabhängige Teilhabeberatung (EUTB) umfassende Beratung im Haus für Barrierefreiheit.

Digitale Technologien

Sonderthema des Infotages sind neue digitale Technologien. In der Ausstellung von Barrierefrei Leben können zahlreiche dieser Produktinnovationen besichtigt und erprobt werden. „Jalousien, Lichter oder Heizungen, die sich per Fernbedienung oder Sprache steuern lassen, haben sich bereits bewährt“, erklärt die Beraterin für digitale Hilfen Gabriele Schröder. Noch nicht so lange auf dem Markt sind Assistenzsysteme, die auf besondere Anforderungen und mehr Sicherheit beim Wohnen zugeschnitten sind. Sogenannte „Herdwächter“ melden beispielsweise mit lautem Signal, wenn ein Topf auf der angeschalteten Herdplatte vergessen wurde. Eine bekannte Lösung für gesundheitliche Notsituationen ist der Hausnotruf, bei dem die betreffende Person eine Halskette oder ein Armband mit einem Notrufknopf trägt und diesen im Notfall betätigen kann.

Neue Entwicklungen zur Notfallmeldung

Im Beratungszentrum für technische Hilfen verfolgt man intensiv die Entwicklung neuer, innovativer Lösungen.

„Aktuelle Systeme melden einen Notfall in der Wohnung, ohne dass ein Sender am Körper getragen werden muss“, so Schröder. Möglich ist das durch kleine Sensoren, die in der Wohnung angebracht werden. Bei einem Sturz, oder wenn nicht die gewohnte Aktivität in der Wohnung stattfindet, werden Angehörige, Nachbarn oder ein Pflegedienst auf dem Smartphone informiert. Im Gegensatz zum herkömmlichen Hausnotruf lösen die neuen Systemen Notrufe automatisch aus.

Auch Künstliche Intelligenz spielt bei den Produktinnovationen eine Rolle. Ein Produkt erfasst mögliche Notfälle bereits anhand des Wasser- und Stromverbrauchs in der Wohnung. Hierfür lernt das System das gewohnte Verhalten der Bewohner kennen, etwa das morgendliche Einschalten der Kaffeemaschine. Ändert sich das typische Muster, kann dies auf einen Notfall hinweisen.

Infotag Pflege und Assistenz am 17. Juli 2025 von 13:00 – 17:00 Uhr

Barrierefrei Leben e.V.
Haus für Barrierefreiheit
Alsterdorfer Markt 7
22297 Hamburg
www.barrierefrei-leben.de

BAU & **H**AUSTECHNIK
GMBH

Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) **550 75 00**

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

Bauen im Bestand

Technik

Smart Home

Mehr als nur bequem

Ein Zuhause soll nicht nur schön und komfortabel sein, sondern vor allem Sicherheit bieten und den individuellen Bedürfnissen seiner Bewohner gerecht werden. Barrierefreiheit im Wohnraum ist längst kein reines Bauthema mehr, sondern eine Frage der Lebensqualität.

Smart-Home-Technologien eröffnen hier große Chancen: Was früher als technischer Luxus galt, ist heute ein echter Alltagshelfer – und zunehmend der Schlüssel zu mehr Selbständigkeit. Richtig eingesetzt kann sie Hürden abbauen und dafür sorgen, dass Bewohner in den eigenen vier Wänden komfortabel leben – auch wenn die körperliche oder geistige Fitness im Laufe der Zeit nachlässt. Barrierefreiheit bedeutet weit mehr als der Verzicht auf Stufen oder das Vorhandensein von Haltegriffen. Sie beginnt bei der Lösung scheinbar kleiner Probleme: zu hoch angebrachte Lichtschalter, schwer zu öffnende Fenster oder eine nicht erreichbare Herdplatte. Ein barrierefreies Zuhause berücksichtigt körperliche, sensorische und kognitive Einschränkungen – es ermöglicht so Menschen aller Altersgruppen, sich sicher und selbständig zu bewegen und zu leben. Dabei wird der Begriff der Barrierefreiheit häufig noch immer auf mobilitätseingeschränkte Personen reduziert – doch die Realität ist viel komplexer. Auch Menschen mit eingeschränktem Hör- oder Sehvermögen, mit Gleichgewichtsstörungen, Vergesslichkeit oder chronischen Erkrankungen stoßen im Alltag auf Hürden.

Smart Home-Technologie als flexible Lösung

Smart-Home-Lösungen bieten nützliche Ergänzungen zu baulichen Maßnahmen, da sie oft flexibler, günstiger und ohne große Umbauten realisierbar sind. Geräte und Systeme im Haus werden miteinander vernetzt und können

zentral, automatisch oder per Sprache gesteuert werden. Für Menschen mit eingeschränkter Mobilität bedeutet das: Türen lassen sich berührungslos öffnen, Jalousien automatisch hochfahren, Licht schaltet sich per Sprachbefehl oder Bewegungssensor ein.

Auch die Heizung oder das Sicherheits-Set-up lassen sich anpassen – ganz ohne lange Wege oder körperlichen Aufwand. Das Gute: Diese Systeme funktionieren oft herstellerübergreifend und lassen sich modular erweitern. Wer klein anfangen möchte, kann zum Beispiel mit einem smarten Lautsprecher und einer automatisierten Lichtsteuerung starten. Später lassen sich problemlos weitere Geräte integrieren – je nach Bedarf und Budget.

Alltagshilfe durch smarte Systeme

Besonders große Wirkung entfaltet die Technik, wenn sie gezielt auf individuelle Barrieren abgestimmt ist. Smarte Lichtsysteme erhöhen nicht nur den Komfort, sondern auch die Sicherheit – etwa indem sie nächtliche Wege automatisch beleuchten. In Verbindung mit Tageslichtsensoren kann sich die Beleuchtung automatisch an die Tageszeit oder den natürlichen Lichteinfall anpassen – das hilft nicht nur älteren Menschen, sondern auch Demenzpatienten, die durch eine klare Lichtführung besser orientiert bleiben.

Digitale Türsysteme ermöglichen den Zugang ohne Schlüssel – per App, Code oder Fingerabdruck. Sprachassistenten wie Alexa oder Siri lassen sich mit zahlreichen Geräten verknüpfen und erleichtern so die Steuerung alltäglicher Abläufe – vom Rollladen bis zur Kaffeemaschine. Wer sich körperlich kaum noch bewegen kann, gewinnt durch Sprachsteuerung ein hohes Maß an Kontrolle und Eigenständigkeit zurück.

Auch beim Kochen, Einkaufen oder Putzen unterstützen smarte Geräte. Backöfen mit App-Anbindung informieren, wenn das Essen fertig ist, Kühlschränke melden über das Smartphone, wenn Vorräte zur Neige gehen. Saug- und Wischroboter übernehmen die tägliche Reinigung.

Mehr Sicherheit und Unterstützung aus der Ferne

Ein nicht zu unterschätzender Aspekt ist die Sicherheit. Intelligente Sensoren erkennen Bewegungsmuster, Rauchentwicklung oder Wasserschäden und schlagen im Ernstfall Alarm – teilweise auch automatisch an Angehörige oder Pflegedienste. Notrufsysteme mit Sturzerkennung können sogar lebensrettend sein. Auch die Integration mit Notrufzentralen ist inzwischen problemlos möglich.



Zaunteam
Zäune, Tore, Sichtschutz

Mit Sicherheit eine pflegeleichte Lösung.

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

Ein großes Plus ist der Fernzugriff: Angehörige oder Pflegekräfte können – mit Zustimmung des Betroffenen – über eine App prüfen, ob alles in Ordnung ist, ob Türen abgeschlossen sind oder ob sich Geräte im Stand-by-Modus befinden. Das ermöglicht eine diskrete, aber verlässliche Begleitung ohne ständige Präsenz vor Ort.

Herausforderungen nicht ausblenden

Ganz ohne Herausforderungen geht das Ganze aber nicht. Der Datenschutz ist ein zentrales Thema: Viele Geräte sammeln und übertragen sensible Informationen, etwa über Bewegungen, Tagesabläufe oder Sprachbefehle. Nutzer sollten sich mit den Einstellungen der Systeme vertraut machen und auf seriöse Anbieter achten, die transparent mit den Daten umgehen. Auch die technische Komplexität kann abschrecken. Gerade ältere Menschen oder Personen mit kognitiven Einschränkungen brauchen Unterstützung bei der Einrichtung. Hier helfen einfache, intuitive Bedienkonzepte – aber auch Beratungsangebote durch Fachleute oder spezialisierte Wohnberatungsstellen. Und schließlich ist da der finanzielle Aspekt: Zwar gibt es inzwischen viele bezahlbare Smart-Home-Produkte, aber in der Summe können die Kosten steigen – gerade bei umfassender Ausstattung. Umso wichtiger sind Informationen über Fördermöglichkeiten.

Förderung für mehr Barrierefreiheit nutzen

Wer sein Zuhause barrierefrei gestalten und dabei auf Smart-Home-Technologien setzen möchte, kann auf Unterstützung zählen. Pflegekassen bezuschussen wohnumfeldverbessernde Maßnahmen mit bis zu 4.180 Euro pro pflegebedürftige Person – bei mehreren Bewohnern im Haushalt sogar bis zu 16.720 Euro. Dazu zählen auch smarte Türsysteme, Notruflösungen oder Lichtsteuerungen.

Die KfW-Förderbank bietet mit dem Programm „Altersgerecht Umbauen“ Förderkredite zu sehr günstigen Konditionen bei einem Kreditvolumen von bis zu 50.000 Euro. Ergänzt werden diese Angebote durch regionale Förderprogramme, Beratungsstellen und Wohnraumanalysen vor Ort – meist kostenlos oder stark vergünstigt. Ein Gespräch mit der Pflegekasse oder eine Anfrage bei der Verbraucherzentrale lohnt sich in jedem Fall.

Astrid Zehbe
www.hausundgrund.de



Erscheinungs-
termin:
5. August

**Vorschau
August 2025**

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

Wohngesundheit:

Raumklima · Messgeräte · Lärmschutz ·
Schädlinge im Haus

September

Ferienimmobilien

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



Oktober

Neubau

Architekturtrends ·
Innenausbau ·
Keller ·
Dachboden ausbauen ·
Aufstockung ·



Weitere Themen

November: Sicherheit & Haustechnik

Einbruchschutz · Sicher im Smart Home ·
Smarte Schlösser · Fenster

Dezember: Wintertrends

Wasserführende Kamine & Öfen · Beleuchtung ·
Wintergrillen · Winterdienst

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

Lebensqualität steigern

Mobilitätslösungen

Etagenwechsel leicht gemacht

Barrierefreies Wohnen ist eine Notwendigkeit, nicht nur ein Trend. Denn in Zukunft wird es an barrierefreiem Wohnraum mangeln. Eigentümer können ihre Immobilie leicht zugänglich und komfortabel gestalten und von staatlichen Programmen und Anreizen profitieren, die den Bau oder Umbau von barrierefreiem Wohnraum fördern.

Eine Möglichkeit, die eigene Immobilie barrierefrei zu machen, besteht in der Installation eines Treppen-, Haus- oder Rollstuhlliftes. Damit können die Bewohner problemlos und sicher auf die verschiedenen Etagen eines Hauses gelangen. Besonders wichtig ist dies für Personen, die Schwierigkeiten beim Treppensteigen haben – sei es aus Altersgründen oder aufgrund von körperlichen Beeinträchtigungen und Gesundheitsproblemen.

Die Planung und Umsetzung von barrierefreien Maßnahmen erweist sich schnell als komplexe Angelegenheit. Experten können hierbei mit einem maßgeschneiderten Plan für die eigene Immobilie helfen. Für Mobilitätslösungen wie etwa Treppen-, Haus- und Rollstuhllifte, steht beispielsweise das Unternehmen Lifta als Ansprechpartner zur Verfügung, das zu den Kooperationspartnern des Grundeigentümer-Verbandes zählt.

Treppenlift

Ein Treppenlift kann sowohl innen als auch außen an der eigenen Treppe installiert werden und erleichtert so den Etagenwechsel. Mit dem richtigen Modell lassen sich auch schwierige Treppensituationen wie sehr enge, sehr kurvige oder sehr steile Treppen meistern.

Hauslift

Ein Hauslift ist eine gute Alternative zum herkömmlichen Treppenlift und ein praktischer Alltagshelfer. Es handelt sich dabei um einen kleinen privaten Lift, der Bewohner mühelos in die nächste Etage bringt. Dazu fährt er an zwei Schienen entlang durch eine Aussparung in der Decke, dem Treppenauge oder der Galerie. Der Antrieb erfolgt über den normalen Haushaltsstrom aus der Steck-



Foto: Lifta

Hauslift der Marke Lifta

dose. Insgesamt bietet ein Hauslift maximalen Komfort bei minimalem Platzbedarf. Außerdem kann er in der Regel recht problemlos installiert werden. So gibt es beispielsweise Modelle, die weniger als einen Quadratmeter Stellfläche benötigen und innerhalb von zwei Tagen eingebaut werden können. Andere Modelle wiederum bieten mehr Platz und erfüllen spezielle Anforderungen wie etwa Auffahrampen und Türen für Rollstuhlfahrer. Mit seiner intelligenten Konstruktion, der modernen Technologie und seinem ansprechenden Design ist der Hauslift genau das richtige für Eigentümer, die Wert auf Lifestyle und Qualität legen.

Rollstuhllift

Eine weitere Alternative zum „herkömmlichen“ Treppenlift stellt der Rollstuhllift dar. Der Umstieg auf einen klassischen Treppenlift kann für Rollstuhlfahrer mitunter sehr belastend oder gar nicht erst möglich sein. Hier schafft ein Rollstuhllift Abhilfe. Er kann sowohl im Innen- als auch im Außenbereich der Immobilie installiert werden und sorgt dafür, dass Hindernisse im Rollstuhl komfortabel überwunden werden können.

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

☎ 040-60 77 22 333

www.salpeter.de

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

Barrierefreies Wohnen ist eine Notwendigkeit, nicht nur ein Trend

Zuschüsse

Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes können sich bei der Suche nach einer passenden Mobilitätslösung an die Experten von Lifta wenden und auch Zuschüsse der Pflegeversicherung in Anspruch nehmen. Der Zuschuss wird ausschließlich bei Vorliegen eines Pflegegrads gewährt und kann pro Person bis zu 4.180 Euro betragen.

Preisnachlass für Mitglieder

Beim Kauf eines Treppenlift-Bestsellers oder Rollstuhllifts von Lifta erhalten Verbandsmitglieder oder deren Angehörige einen Nachlass in Höhe von 500 Euro. Wer sich für einen Lifta Hauslift entscheidet, kann von einem Nachlass in Höhe von 1.000 Euro profitieren.*

Kontakt

Mitglieder können über die nachfolgenden Kontaktdaten einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren:

Telefon: 0800/553 36 68 (kostenfrei)

Stichwort: Haus & Grund

* Rückwirkende Nachlässe und Zuschüsse können nur bis zu drei Monate nach dem Bestelldatum berücksichtigt werden. Ausgenommen davon sind die Lifta Basic Modelle und gebrauchte Treppenlifte. Der Mitgliedervorteil versteht sich als Bruttosumme.



Deutschlands Nr. 1 für maßgeschneiderte Liftlösungen

Als Haus & Grund Mitglied profitieren
Sie von attraktiven Nachlässen:



500 € Nachlass

auf alle Lifta Bestseller
sowie Rollstuhl lifte



1.000 €

auf Lifta Hauslifte

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

0800 55 33 668 (kostenfrei)

Stichwort: Haus & Grund

Damit Zuhause Zuhause bleibt.



Dachgeschossausbau

Zweiter Rettungsweg

Freiflächen für die Feuerwehr müssen mitbedacht werden

Eine Baugenehmigung für einen Dachgeschossausbau zu bekommen, war bisher eine unkomplizierte Sache. Das sieht inzwischen anders aus. Auf der einen Seite will Hamburg zwar mehr Wohnraum schaffen; auf der anderen Seite gelten jedoch hohe Anforderungen. Besonderes Augenmerk gilt hier dem zweiten Rettungsweg. Denn für einen Bauantrag ist ganz detailliert darzulegen, wie groß die Flächen für die Feuerwehr sind. Bei Gebäuden mit bis zu drei Etagen genügen bereits drei mal drei Meter für das Anstellen einer tragbaren Leiter. Bei höheren Gebäuden hingegen braucht das Drehleiterfahrzeug eine Aufstellfläche von elf mal fünf und ein halbes Meter auf der Straße. Das ist eine ganz beträchtliche Fläche, die im Straßenraum oftmals nicht zur Verfügung steht. Und parkende Autos lassen sich nicht einfach durch ein Halteverbot beseitigen. Dafür ist der Parkdruck zu groß, der sich noch verschärft hat, seit keine Verpflichtung mehr besteht, für jede neue Wohnung auch eine entsprechende Anzahl von Pkw-Stellplätzen zu schaffen.

Für so manches Bauvorhaben ergibt sich daher die Notwendigkeit, ein Rettungstreppehaus zum Beispiel in Form einer Wendeltreppe außen vor der Fassade zu errichten. Wichtig ist hierbei eine Wegeverbindung zum öffentlichen Grund, damit die Personen sich selbstständig in Sicherheit bringen können. Sollte dieser Weg über ein anderes Grundstück führen, bedarf es einer Baulast durch den Nachbarn.

Es wird den Grundeigentümern nicht leicht gemacht. Im Ernstfall geht es ja schließlich um Leib und Leben. Und rund um ein Hubrettungsfahrzeug wird ausreichend Platz benötigt: für die ausfahrbaren Stützen, zum Ausschwenken der Leiter, zum Bedienen der Klappen und Fächer an den Seiten des Fahrzeugs, und nicht zuletzt als Bewegungsraum für die Einsatzkräfte und die geretteten Personen.

Eine punktuelle Einengung der Fläche ist in der Regel hinzunehmen und wird über eine Genehmigung im Einzelfall zugelassen. Auch für Straßenbäume gibt es Lösungen wie zum Beispiel regelmäßige Baumpflegemaßnahmen.

Wenn die regulären Maßnahmen nicht ergriffen werden können, bieten sich noch einige Alternativen an. Dazu zählt beispielsweise die sogenannte Schiebleiter, deren



Foto: Cristian Isacu

gesetzliche Anforderungen in Kürze veröffentlicht werden. Oder die Rettung über ein benachbartes Grundstück, die auch als Rettung abweichend von der postalischen Anschrift bezeichnet wird. Allerdings darf die Länge des Gesamt-Rettungsweges nicht zu groß sein und es müssen sowohl bestimmte Mindest-Breiten für die Wegeflächen als auch bestimmte Mindest-Höhen für die Tordurchfahrten eingehalten werden. Sofern die erforderlichen Kurvenradien des genormten Rettungsfahrzeugs der Engpass sind, lässt sich der tatsächliche Fahrweg – die sogenannte dynamische Schleppkurve – des individuell tatsächlich zum Einsatz kommenden Rettungsfahrzeugs simulieren. Alternativ sind auch bauliche Maßnahmen im Treppehaus wie etwa der Einbau einer Art Sprinkleranlage zulässig. Angesichts der jährlich wiederkehrenden Kosten für die vorgeschriebenen Prüf- und Wartungsarbeiten will diese Möglichkeit jedoch wohl überlegt sein. In diesem Fall dürfte es sinnvoller sein, mit einem intelligenten architektonischen Konzept die Rettung für den Ernstfall möglichst einfach zu gestalten.

Es bleibt spannend, welche Lösungen in der nächsten Zeit noch gesetzlich verabschiedet werden. Die Stadt Hamburg diskutiert derzeit weitere Optionen, unter Beteiligung der entsprechenden Gremien und Fachbehörden. Schließlich hat man sich das kostenreduzierte Bauen als allgemeines Ziel auf die Fahnen geschrieben. Und man will auch weiterhin eine wachsende Stadt sein. In Sachen Brandschutz braucht es hierfür auf jeden Fall gute, einfache Lösungen.

Heidrun Ohm
Architektin

www.heidrunohm.de

Fenster und Haustüren erneuern

Montage und Abschluss

Auftragnehmer sollte Montageüberwachung sicherstellen

Beim Tausch von Fensterelementen ist eine fachgerechte Montageüberwachung empfehlenswert, die auch durch den Auftragnehmer sichergestellt werden muss. Ein wesentlicher Schritt zur Qualitätssicherung ist die Durchführung einer Zustandsfeststellung, bei der Auftraggeber und -nehmer gemeinsam die Ausführungsqualität dokumentieren. Mängel sind zu beseitigen, bevor die Montage fortgesetzt wird, um eine gute Ausführungsqualität sicherzustellen. Die Montageplanung bildet die Grundlage für den Fenstertausch. Folgende weitere Punkte sollten besonders beachtet werden:

Untere Bauwerksabdichtung

Beim Ausbau von alten Fenstern muss bei Balkon- und Terrassenelementen die untere Bauwerksabdichtung fachgerecht erneuert werden, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Senkrechte und waagerechte Abdichtung

Die senkrechte Abdichtung muss ohne „Loch“ an die waagerechte Abdichtung geführt werden, etwa durch die Ausformung einer „Tasche“. Dieser Abdichtungsbereich ist dann durch eine Metallfensterbank beziehungsweise Abkantung zu überdecken.

Ausrichtung

Die neuen Elemente sollten so ausgerichtet werden, dass die Ansichtsbreiten des Rahmens auf der Außenseite

seitlich und oben möglichst gleich sind. Zu bedenken ist hierbei, dass die Fenster in Lot und Waage einzubauen sind.

Befestigung

Die Befestigung ist je nach Größe umlaufend durchzuführen. Schwierig ist dies oft im Sturz, da ein Stahlträger die Befestigung erschwert. Je nach Zustand des Mauerwerks ist die Montage auch im unteren Querbereich nur mit Laschen unterhalb der Fensterbank zum Hintermauerwerk machbar. Besonders zu planen ist die Befestigung bei Einsatz von Aufbaurollladen-Kästen.

Abnahme

Nach Fertigstellung der Montageleistung sollte eine Abnahme mit einer Überprüfung der erbrachten Leistung erfolgen. Wenn keine wesentlichen Mängel vorliegen, ist die Abnahme der Beginn der vereinbarten Gewährleistungszeit. Ab diesem Zeitpunkt geht die Verantwortung für die Elemente auf den Auftraggeber über. Dazu gehören auch die Veranlassung und Durchführung von notwendigen Wartungsarbeiten.

Rolf Menck

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

ARCHITEKTEN

**Aufstockungen
und Anbauten
zum Wohlfühlen**

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

HAUSMEISTER



HAUSDIENTST
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
 - GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
 - SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
- Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

MALER

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

ENERGIEBERATUNG



Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

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

HEIZÖL



BERND IDEN
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

Privatkredit von der Haspa

Den finanziellen Spielraum erweitern

Notwendige Anschaffungen tätigen oder Wünsche erfüllen

Gerade in diesen turbulenten Zeiten braucht es manchmal einen erweiterten finanziellen Spielraum. Für notwendige Anschaffungen, den Start in ein neues Hobby oder einfach auch mal zum Erfüllen von Wünschen, auch wenn es dafür gerade keine Rücklage gibt. Manchmal lassen sich wichtige Ausgaben nicht aufschieben, manchmal will man einfach nicht länger warten. Für diese und viele andere Fälle haben die Beraterinnen und Berater der Haspa eine gute Lösung, die zum Leben passt: vom flexiblen Dispo für plötzliche Engpässe bis zum günstigeren Ratenkredit für geplante größere Anschaffungen. Autos und Immobilien finanziert die Haspa natürlich auch. „Was auch immer Sie für Wünsche oder Pläne haben, die Sie sich erfüllen möchten: Mit einem Kredit von der Haspa schaffen Sie sich schnell und einfach mehr finanziellen Spielraum“, sagt Ergün Yurdakan, Filialdirektor der Haspa Wilhelmsburg, Mannesallee 28-30. „Nehmen wir zum Beispiel den Ratenkredit: Ihnen steht nach schneller Kreditentscheidung und schneller Auszahlung Geld zur Verfügung.“



Mit einem Privatkredit von der Haspa können viele Wünsche wahr werden.

Foto: Torsten Borchers unterstützt durch KI

Der Kredit orientiert sich sowohl bei der Darlehenshöhe (1.000 bis 80.000 Euro) als auch bei der Gestaltung der Rückzahlung (12 bis 120 Monate) ganz nach den individuellen Bedürfnissen und Möglichkeiten. „Sie können sich während der gesamten Laufzeit auf den festen Zinssatz verlassen. Der ist abhängig von der Kreditsumme, der Laufzeit und der Bonität“, sagt Yurdakan. Den individuellen Zinssatz ermitteln die Beraterinnen und Berater der Haspa gern im persönlichen Gespräch, bei dem dann auch die Rate gefunden

wird, die zur aktuellen Lebenssituation passt. Übrigens: „Sie selbst können die Laufzeit verkürzen, indem Sie vorzeitig zurückzahlen oder die Möglichkeit nutzen, jederzeit kostenfrei eine Sondertilgung vorzunehmen“, betont der Filialdirektor. „Und falls es zwischendurch mal einen finanziellen Engpass gibt, sprechen Sie uns an. Gemeinsam finden wir sicher eine Lösung.“

Weitere Informationen gibt es online unter haspa.de/privatkredit, wo der Kreditantrag bei Interesse auch schnell, bequem und ohne großen Aufwand gestellt werden kann.

Heizungstausch nach dem GEG



Autor: Hans Reinold Horst.

1. Auflage 2024, 19,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten

ISBN 978-3-96434-043-6

Am 1. Januar 2024 in Kraft getreten, zeigt sich das novellierte Gebäudeenergiegesetz (Heizungsgesetz) als sehr spröde und schwer erfassbare Materie. Das liegt vor allem an den oft gravierenden wirtschaftlichen Auswirkungen, aber auch an einer sehr komplexen und oft in sich widersprüchlichen Informationslage während des Gesetzgebungsverfahrens. Die Broschüre vermittelt das wesentliche Rüstzeug zum Thema und versteht sich als Wegweiser. Die Broschüre ist für Vermieter und Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.



Bestellung:

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

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

Außenbereich

Überwachungskameras

Was Eigentümer wissen sollten

Immer mehr Haus- und Grundstückseigentümer entscheiden sich für den Einsatz von Überwachungskameras rund ums Haus. Die Technik ist bezahlbar, oft einfach zu installieren und vermittelt ein Gefühl von Sicherheit. Doch wer Kameras an der Hauswand, an Einfahrten oder im Garten anbringt, muss sich auch mit rechtlichen Rahmenbedingungen auseinandersetzen. Denn im öffentlichen Raum – und dazu gehören auch Nachbargrundstücke oder Gehwege – gelten klare Grenzen.

Private Videoüberwachung: Was ist erlaubt?

Grundsätzlich dürfen Eigentümer ihr eigenes Grundstück per Kamera überwachen. Was auf den ersten Blick unkompliziert wirkt, ist jedoch gesetzlich genau geregelt: Die Kamera darf ausschließlich auf das eigene Grundstück gerichtet sein. Öffentliche Bereiche wie Straßen, Gehwege oder fremde Grundstücke dürfen nicht erfasst werden – auch nicht teilweise oder „aus Versehen“. Wer dagegen verstößt, muss mit Beschwerden, Abmahnungen oder sogar Bußgeldern rechnen.

Datenschutz im Blick behalten

Sobald eine Kamera Personen identifizierbar aufzeichnet, kommt die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ins Spiel. Denn es handelt sich dann um personenbezogene Daten – mit entsprechenden Pflichten für die Betreiber. Ein berechtigtes Interesse, zum Beispiel der Schutz vor Einbruch, muss gegeben sein. Gleichzeitig dürfen Rechte anderer nicht unangemessen eingeschränkt werden. Wichtig ist, dass Personen, die vom Kamera-Bereich betroffen sein könnten, durch eine gut sichtbare Hinweistafel informiert werden. Eine verdeckte Überwachung ist in der Regel unzulässig.



Foto: Anukoan Supawong

Speichern, aber nicht unbegrenzt

Auch die Speicherung der Aufnahmen muss datenschutzkonform erfolgen. So sollten Videodaten nur so lange aufbewahrt werden, wie sie wirklich benötigt werden – beispielsweise zur Abklärung eines Vorfalls. Eine dauerhafte oder anlasslose Speicherung ist rechtlich heikel. Noch kritischer ist eine Weitergabe oder Veröffentlichung der Bilder, etwa in sozialen Medien – diese ist grundsätzlich nicht erlaubt.

Nur unter diesen Voraussetzungen ist die Kamera zulässig:

- Die Kamera überwacht ausschließlich das eigene Grundstück, ohne angrenzende oder öffentliche Flächen.
- Es besteht ein nachvollziehbares Interesse – etwa zum Schutz vor Straftaten.
- Personen werden über die Videoüberwachung klar informiert (zum Beispiel durch ein Hinweisschild).
- Die Aufnahmen werden zweckgebunden und nur für kurze Zeit gespeichert.

Technik ist kein Freibrief

Viele moderne Kamerasysteme erlauben es, sensible Bereiche gezielt auszublenden oder bestimmte Zonen festzulegen. So lassen sich rechtliche Konflikte vermeiden. Trotzdem gilt: Technik ersetzt keine Versicherung. Wer sich umfassend schützen will, sollte neben technischen Maßnahmen auch an eine leistungsstarke Hausrat- oder Wohngebäudeversicherung denken. Diese greift, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen eingebrochen oder mutwillig etwas beschädigt wurde – und schützt damit zumindest vor dem finanziellen Schaden.

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

Torsten Flomm

Wir und die IT – ein spannender Wettlauf

Nein, wir haben noch kein Dokumentenmanagement-System. Jedenfalls kein richtiges. Unser Mitgliederverwaltungsprogramm ist schon relativ alt und wir stehen jetzt unmittelbar vor der Einführung einer neuen Version. Wir versuchen uns am Einsatz von Jira, einer Webanwendung zur Aufgaben- und Projektverfolgung. Und natürlich setzen wir Teams und OneNote ein. Und natürlich für steuerliche Angelegenheiten DATEV. Alles Programme mit einem unglaublichen Leistungsumfang, von dem wir den geringsten Teil kennen und einen noch geringeren Teil beherrschen.

Natürlich kann Künstliche Intelligenz noch keine richtige Rechtsberatung. Doch wie lange wird das noch so bleiben?

Und wir haben noch längst nicht alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf diesen Weg mitgenommen. Vieles wird bei uns auch noch auf Papier erstellt, bearbeitet und abgelegt. Wir sind damit garantiert keine Ausnahme. Es wird wahrscheinlich viele Unternehmen geben, bei denen sich ein ähnliches Bild bietet. Bei denen sich Innovation und Beharrungsvermögen irgendwie die Waage halten. Dabei scheint aber die Zeit immer schneller zu laufen. Allein was sich aus dem möglichen Einsatz von Künstlicher Intelligenz an Chancen, aber auch an Risiken ergibt, ist ja für viele Unternehmen noch gar nicht abschätzbar. Auch das betrifft den Grundeigentümer-Verband, wie es viele andere auch betrifft. Natürlich kann man sagen, die Rechtsberatung sei so wichtig und die Künstliche Intelligenz könne doch die Rechtsberatung nicht ersetzen. Kann sie auch – jetzt noch – nicht. Teilweise liefern die Programme geradezu absurde Ergebnisse. Aber wie wird das in einigen Jahren sein? Es ist ein spannender Wettlauf, den wir nicht verlieren wollen.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

Juli 2025

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 49,
gültig ab 01.01.2025
(Druckauflage 32.910 im 2. Quartal 2025) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Dammtor-Uni/Gerd Hoffmann

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

Neue Indexpzahlen

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

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sabine kilian
kilian immobilienconsulting e. K.
(040) 46007969 | www.sabine-kilian.de
VERKAUF | VERMIETUNG | GUTACHTEN | MEDIATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Grossmann & Berger

Immobilien

**Wir haben
die Expertise
für Zinshäuser
in Hamburg**



040 350 80 2-460

zinshaus@grossmann-berger.de

**Kontaktieren Sie uns gern für
eine umfassende Beratung.**

Markus Witt

Gutachter für
Grundstücksbewertung
+49 40 350802-60

Georg Venghaus

Dipl.-Kaufmann
+49 40 350802-567

Karsten Weißer

Immobilienfachwirt
+49 40 350802-459

Jesko C. Urbath

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

