

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

08|2025



SCHWERPUNKT

Bauen und Wohnen

Ein Blick in den Koalitions-
vertrag der rot-grünen
Regierung in Hamburg

| Mietsicherheit

Warum eine fristlose Kündigung unzulässig ist, wenn die Bankbürgschaft nicht geleistet wird.

| Wartung

Wie Eigentümer sicherstellen können, dass Fenster und Türen lange funktionsfähig bleiben.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Stefanie Bahr, Geschäftsführende Gesellschafterin,
Jan Witte und Oliver D. Ihrt,
Bereichsleitung Wohn- und Geschäftshäuser



Hier Kontakt
aufnehmen

Sie schalten ab – wir schalten hoch.

Genießen Sie Ihren Sommerurlaub,
wir behalten den Hamburger Zinshausmarkt für Sie im Blick.

HAMBURG

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

Die Herausforderung annehmen

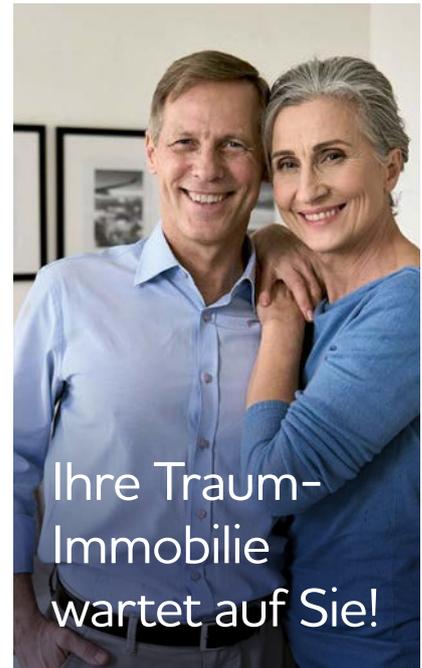
Seit dem 28. Juni gilt in Deutschland das neue Barrierefreiheitsstärkungsgesetz. Das Gesetz soll den besseren Zugang (oder vielfach überhaupt erst den Zugang) für Menschen mit Behinderung zur Nutzung von Kommunikationsmitteln ermöglichen.

Auch wir müssen beim Umgang mit behinderten Menschen ständig dazulernen und haben zunächst versucht, unsere Website anzupassen

Es enthält Regelungen zu Telefondienstleistungen, zu E-Books, zu Geldautomaten, zu Computern, aber eben auch zu Websites. Das Gesetz wird auch auf die Website des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg anzuwenden sein. Das heißt, dass auch wir versuchen müssen, den Zugang zu unserer Website für Menschen mit Behinderung zu erleichtern. Wir nehmen diese Aufforderung ernst und versuchen, unsere Website behindertengerecht zu gestalten. Doch das ist leichter gesagt als getan. Man merkt erst, wenn man feststellt, an wie vielen Stellen eine Website umgebaut werden muss,

wie wenig man sich bisher mit diesem Thema beschäftigt hat; wie wenig man über die Auswirkungen von Handicaps auf die Nutzung der IT, die für uns doch eigentlich alltäglich geworden ist, weiß. Wir haben jetzt mit der Überarbeitung unserer Website angefangen. Und ich denke, wir werden damit noch eine Weile beschäftigt sein. Aber das ist ja genau richtig. Denn nur so lernt man, welche Probleme und welche Bedürfnisse behinderte Menschen haben. Und wir wollen aktiv helfen und nicht nur Mitleid zeigen.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



**Ihre Traum-
Immobilie
wartet auf Sie!**

Sie möchten eine Immobilie kaufen, finden aber nicht das Richtige?

Entdecken Sie bei Gladigau eine Vielzahl attraktiver Immobilien, die nur darauf warten, Ihr neues Zuhause zu werden.

- Wir sind Ihr Experte für den Immobilienkauf
- Unsere Service-Qualität ist ISO-zertifiziert
- Wir kümmern uns um alles: von der Suche nach der perfekten Immobilie bis zum Kaufvertrag

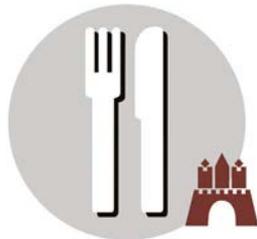
Bereit für den Kauf Ihrer Traumimmobilie? Kontaktieren Sie uns noch heute!

T. 040 36 90 80

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

Unterstützen auch Sie die Hamburger Tafel dabei, Bedürftige weiterhin mit ausreichend Lebensmitteln versorgen zu können.

Für Ihre Geldspenden steht Ihnen das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zur Verfügung:

Kreditinstitut: HypoVereinsbank

IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

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

INHALT



SCHWERPUNKT – Bauen und Wohnen

Bauen und Wohnen sind wichtige Felder im Koalitionsvertrag der Hamburgischen Bürgerschaft. Löst die rot-grüne Regierung damit ihre Wahlversprechen ein?



VERBAND & VEREINE – Michel-Veranstaltung

Am Mittwoch, den 10. September 2025, öffnet die Hauptkirche St. Michaelis ihre Türen für die diesjährige Vortragsveranstaltung des Grundeigentümer-Verbandes.



HAUS & LEBEN –

Wohngesundheit

Tipps für ein gesundes und schadstoffarmes Wohnen.

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Bauen und Wohnen
- 13 Wärmepumpen
- 14 Indexmieten
- 15 Analyse der EU-Kommission

HAUS & KLIMA

- 16 Spechtschäden
- 17 Erneuerbare Energien

VERBAND & VEREINE

- 12 Michel-Veranstaltung
- 18 Veranstaltungen und Seminare
- 19 Wohnungseigentum aktuell
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Veranstaltungsrückblick

RECHT & STEUERN

- 23 Stromanbieterwechsel
- 24 Leserfragen
- 26 Zertifizierter Verwalter
- 27 Mietminderung
- 29 Neues aus Karlsruhe

HAUS & LEBEN

- 31 Raumklima
- 32 Messgeräte
- 33 Lärmschutz
- 34 Schädlingsbekämpfung
- 36 Kalte Nahwärmenetze
- 38 Wartung von Fenstern und Türen
- 39 WohnKlima-Panel

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Starkregen

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Hamburger Mietenspiegel



Foto: Pixabay

Die Themen Bauen und Wohnen sind wichtige Felder im Koalitionsvertrag der rot-grünen Landesregierung

Hamburgische Bürgerschaft

Bauen und Wohnen

Löst die Regierung ihre Wahlversprechen ein?

Die Mietpreisbremse, das Ziel von jährlich 10.000 neuen Wohnungen, die energetische Sanierung: Worauf können sich Hamburger Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer für die aktuelle Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft einstellen? Und welche Forderungen und Versprechen der SPD und der Grünen aus dem Wahlkampf verfolgt die Regierung weiter? Die Antworten auf unsere Wahlprüfsteine und der Koalitionsvertrag von Rot-Grün zeigen viele Überschneidungen – zumal die Wahlversprechen der beiden Parteien rund um das Thema Immobilie meist in die gleiche Richtung wiesen.

Bündnis für das Wohnen: Welche Themen sollten künftig in den Fokus rücken?

SPD
HAMBURG VEREINT Zu den Wahlprüfsteinen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg gab die SPD an, gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen das gute Mietniveau halten, die richtigen Schritte zum CO₂-neutralen Umbau des Gebäudebestands gehen und den Wohnungsneubau auf hohem Niveau fortsetzen

zu wollen. Zudem sollten die Initiative für die Senkung von Baukosten sowie schnellere und effizientere Baugenehmigungsverfahren weiter in den Fokus rücken.



Die Grünen forderten für das Bündnis, sich künftig wieder höheren Zahlen im Wohnungsbau zu widmen und dringend die Sanierungsrate in Bezug auf die Klimaschutzziele zu steigern. Zudem wollten sie die Baukosten durch vielfache Aktivitäten senken, um den Wohnungsbau zu stimulieren; und dazu die Mietsteigerungen drastisch drosseln.

Das sagt der Koalitionsvertrag

Zum Bündnis für das Wohnen steht nur wenig im Koalitionsvertrag – auch weil die Themen mit den Partnern aus der Wohnungswirtschaft verhandelt werden. Entsprechend allgemein sind die Pläne formuliert. Die Koalition möchte das Bündnis erneuern und in diesem Zuge gemeinsam das gute Mitniveau im Bestand halten, die richtigen Schritte zum notwendigen CO₂-neutralen Umbau des Wohnungsbestands gehen und den Wohnungsneubau auf hohem

Niveau fortsetzen, heißt es im Vertrag, der sich an dieser Stelle mit den Antworten der SPD zu unseren Wahlprüfsteinen im Wortlaut deckt. Außerdem sollen die CO₂-Emissionen genauso bei der Herstellung der Baumaterialien wie bei der Errichtung der Gebäude sinken. Dabei sollen nachhaltige Strategien helfen, die die relevanten Akteure im Baukompetenzzentrum voranbringen.

Gemeinsam mit dem Bündnis möchte man außerdem prüfen, ob sich der Drittmix beim Wohnungsbau zugunsten einer höheren Förderquote – insbesondere für den dritten Förderweg – weiterentwickeln lässt.

Wohnungsbau: Wie können wieder jährlich 10.000 neue Wohnungen entstehen? Und wo setzt die Förderung künftig an?



Im Wahlkampf unterstrich die SPD, möglichst bald wieder 10.000 neue Wohnungen pro Jahr erreichen zu wollen.

Dafür versprach sie, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, neue Wohnungsbauflächen zu entwickeln und die Förderung von günstigem Wohnraum weiter zu verstärken. Die Ergebnisse der Initiative zur Senkung der Baukosten sollten auf die Förderung übertragen werden, um bereits für 2025 Regularien zu vereinfachen.



Die Grünen blieben ebenfalls bei der Zielmarke von 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr, die vor allem durch städtische

Nachverdichtung entstehen sollten. Dabei wollten sie ihren Fokus stärker auf den Bau von geförderten und preisgedämpften Wohnungen setzen und die hohe Wohnungsbauförderung halten.

Das sagt der Koalitionsvertrag

Rot-Grün verfolgt das ambitionierte Ziel von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr weiter – auch wenn die anvisierte Zahl in den kommenden Jahren nur schwer erreichbar sei, wolle man die nötigen Ressourcen bereitstellen und zusätzliche Maßnahmen einleiten, so der Koalitionsvertrag. Den bestehenden Bauüberhang wolle man zügig abbauen und bereits genehmigte Wohnungen realisieren. Die Bauleit- und Baugenehmigungsverfahren sollen verschlankt, neue Wohnungsbauflächen entwickelt und die Förderung von günstigem Wohnraum nochmals intensiviert werden. Den Wohnungsbau für vordringlich Wohnungssuchende möchte die Regierung stärken, insbesondere für größere Familien und junge Menschen. Daneben stehen Wohnungen für Auszubildende und Studierende besonders im Fokus und die Suche nach Flächen für Mitarbeiterwohnungen wird unterstützt, umreißt der Vertrag.

Innen- vor Außenentwicklung – so lautet das Mantra für die Flächenentwicklung. Dafür nennt der Koalitionsvertrag konkret die größten, bereits allgemein bekannten, innerstädtischen Entwicklungsprojekte. Zu ihnen zählen die Wilhelmsburger Quartiere, die Autobahndeckel auf der



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

SIE HABEN DIE IMMOBILIE. WIR DAS KNOW-HOW.

Sie möchten Ihre Gewerbeimmobilie langfristig sicher aufstellen? So geht es vielen unserer Kunden. Wir unterstützen Sie konkret und persönlich bei:

- Vermietungen
- Vertragsverlängerungen
- Mietpreisanpassungen

Kommt auch ein Verkauf für Sie infrage? Wir sind für Sie da – mit fundierter Markt- und Preiseinschätzung!

040 238307286

moin@wittlinger-co.de

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG
Lübeckertordamm 1-3, 20099 Hamburg | www.wittlinger-co.de



IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



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

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

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

Frahmredder 7
22393 Hamburg

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





Die Fertigstellung der HafenCity zählt zu den größten innerstädtischen Entwicklungsprojekten

Foto: Unsplash

A7 in Schnelsen und Stellingen sowie Altona, die Fertigstellung der HafenCity und der zweite Abschnitt der Mitte Altona, der neue Stadtteil Grasbrook, der Hamburger Osten sowie die Magistralen. Dazu sollen die Rahmenpläne für Diebsteich und Berliner Tor realisiert und das Holstenareal vorangebracht werden. Nur an ausgewählten Orten entstehen auf unbebauten Flächen neue Großprojekte, wie der Stadtteil Oberbillwerder oder das Quartier im Diekmoor.

Der Senat möchte die konzipierten Maßnahmen für kostenreduziertes Bauen (Hamburg-Standard) mit der Verwaltung, Politik sowie der Wohnungs- und Bauwirtschaft umsetzen. Zudem werden das Baukompetenzzentrum erweitert und die Hamburg-Standards mit Pilotquartieren in die Praxis gehoben. „Bauen muss bezahlbar bleiben und nur über die Senkung der Baukosten wird es gelingen, auch im freifinanzierten Wohnungsbau das Baugeschehen wieder anzukurbeln. Daher verfolgen wir den eingeschlagenen Pfad konsequent weiter und schaffen gemeinsam mit der Bau- und Immobilienbranche die Voraussetzungen für bezahlbares Bauen und Sanieren, so dass wieder mehr Wohnungen entstehen“, erklärt Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg. Bauen soll einfacher und schneller werden: „Wir forcieren eine weitere Entbürokratisierung und Digitalisierung“, so Pein. Konkret sagt der Koalitionsvertrag, dass

SPD und Grüne die bau- und fachrechtlichen Verfahren konsequent weiter vollständig digitalisieren, Genehmigungsverfahren mithilfe von KI basierter Assistenzsysteme und der digitalen Arbeitsmethode „Building Information Modeling“ (BIM) pilotieren sowie neue Möglichkeiten der digitalen Auswertung von Stellungnahmen und Einwendungen nutzen wollen.

Was die Förderung angeht, sollen ausreichende Mittel für mindestens 3.000 geförderte Wohnungen pro Jahr zur Verfügung gestellt werden. Wenn der Bund es ermöglicht, die Grunderwerbsteuer flexibler zu gestalten, soll es für Familien mit Kindern zudem beim Ersterwerb einer Immobilie einen ermäßigten Steuersatz oder einen Freibetrag geben. Und: Die Regierung prüft, ob sich für Neubauten in gefragten Lagen die Mieten dynamisch an das Einkommen der Mietparteien koppeln lassen. Als Beispiel wurden bei der Präsentation des Koalitionsvertrags der neue Stadtteil Grasbrook genannt und darauf verwiesen, den geförderten Wohnraum für die Menschen, die finanziell auf ihn angewiesen sind, so dauerhaft sichern zu wollen.



Foto: Jan Press/Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg

Mieten: Wie soll der Mieterschutz angepasst werden?

SPD Die SPD wollte laut der Wahlprüfsteine die Mietpreisbremse verlängern und die **HAMBURG VEREINT** bundesgesetzlichen Spielräume für den Mieterschutz weiter nutzen, zudem für die Vermietung von möbliertem Wohnraum und Kurzzeitvermietungen Schlupflöcher schließen.

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN Die Grünen betonten vor der Bürgerschaftswahl, dass Mieterinnen und Mieter dringend weitere Entlastung benötigten. Die Mietpreisbremse wollte die Partei verlängern, damit Neuvertragsmieten nicht noch stärker steigen. Darüber hinaus wollte sie Lücken schließen, etwa beim möblierten Wohnen.

Das sagt der Koalitionsvertrag

Die rot-grüne Regierung möchte Reformen für ein soziales Mietrecht voranbringen – und hat dafür gleich einen ganzen Strauß von Maßnahmen vertraglich verankert. „Wir verlieren die Mieterinnen und Mieter nicht aus den



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

Augen. Solange die Märkte derart angespannt sind, muss deren Schutz konsequent gestärkt werden“, betont Pein. Dafür sieht der Koalitionsvertrag vor, entsprechende Spielräume intensiv auszuschöpfen und im Bund die Mietpreisbremse zu unterstützen, die inzwischen laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung verlängert wird. Die Hamburger Koalitionäre möchten die Sicherheit vor Eigenbedarfskündigungen erhöhen und möblierten Wohnraum sowie die Kurzzeitvermietung stärker regulieren. Die Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten soll auf 11 Prozent sinken und für Indexpmieten eine Kappungsgrenze kommen. Voranbringen möchte man zudem Reformen für das Wirtschaftsstrafgesetz, die darauf abzielen, unrechtmäßige Mieterhöhungen zu sanktionieren. Und: Mehr bezirklicher Wohnraumschutz soll dafür sorgen, Leerstand und illegale Umnutzung konsequenter unterbinden zu können.

Im Bund setzt sich die Hamburger Regierung dafür ein, das kommunale Vorkaufsrecht in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung wieder wirksam ausüben zu können. Tatsächlich wurde das kommunale Vorkaufsrecht mit Blick auf den Milieuschutz im Koalitionsvertrag der Bundesregierung forciert, jetzt kommt es auf die gesetzliche Ausgestaltung an. In Sozialen Erhaltungsgebieten soll es darüber

hinaus, unterstützt vom Bund, vermehrt ermöglicht werden, energetische Maßnahmen umzusetzen, Mieterinnen und Mieter möchte man vor Verdrängung schützen und Spekulation eindämmen. Wenn erforderlich, soll die Verordnung neben den 13 bestehenden Gebieten weitere Gebiete ausweisen. Für den nächsten Mietenspiegel sieht der Koalitionsvertrag zudem mit dem Median eine andere, nicht weiter ausgeführte, Berechnungsmethodik vor.

Energetische Sanierung: Wie werden die Vorschriften zur Energieeinsparung im Gebäudesektor sowie die Förderung modifiziert?

SPD „Mit der SPD wird es keine verschärften Maßnahmen für die energetische Gebäudeeffizienz geben!“, betonte die Partei im Wahlkampf, die damit einen Paradigmenwechsel ausrief – und zwar hin zu einer schnellen und flächendeckenden Umstellung auf erneuerbare Wärme (Fernwärmeanschluss, Wärmepumpe, Nahwärmenetze, Quartiers- und Flottenansätze). Bundes- und Landeszuschüsse sollten einfacher kombinierbar und auch Wohnungsunternehmen sollten mit zusätzlichen 20 Prozent gefördert werden, wovon ebenso Mieterinnen und Mieter in Hamburg profitieren sollten.



IHR IMMOBILIENVORHABEN IN BESTEN HÄNDEN

Ob die Vermittlung von Investmentimmobilien oder die erfolgreiche Vermarktung von Neubau- und Bestandsprojekten – wir begleiten Sie mit Erfahrung und Gespür für den Hamburger Markt. Als spezialisiertes Maklerunternehmen stehen wir für persönliche Beziehungen, gewachsenes Vertrauen und ein engagiertes Team, das nicht nur fachlich überzeugt, sondern auch menschlich. Wir freuen uns auf Sie. Rufen Sie uns gerne an: **040.41 17 25 0**



Die Grünen sahen im Mittel den KfW-Standard 70 als machbares Ziel und betonten, die Heizkosten als soziale Frage aller

Mieterinnen und Mieter sowohl im Neubau als auch im sanierten Bestand zu berücksichtigen. Die Klimafrage wollten sie nicht nur auf die Energieproduktion konzentrieren, sondern ebenso mit einem verbesserten Gebäudestandard den Energieverbrauch senken.

Das sagt der Koalitionsvertrag

Um die Klimaneutralität im Gebäudebestand zu schaffen, nehmen erneuerbare Energien für die Wärmeerzeugung eine zentrale Rolle ein, zusätzlich sind Maßnahmen erforderlich, um die Energieeffizienz zu steigern, heißt es im rot-grünen Vertrag.

Die Gebäudeeffizienz im Neubau orientiert sich dabei an den geltenden gesetzlichen Vorgaben. Für neue Wohnungen greift der EH55-Standard (Effizienzhaus 55) und löst den strengeren Energiestandard EH40 ab – so wie auch auf Bundesebene beschlossen, um den Wohnungsbau zu reaktivieren. Auch sonst streben die Koalitionäre keine verschärften Anforderungen in der Gebäudesanierung an. Allerdings soll die Sanierungsrate steigen und der Energieaufwand, der beim Neubau etwa durch die Herstellung, Transporte und die Lagerung entsteht, weitgehend vermieden werden. Die Sanierungstiefe soll sich je nach Gebäudetyp und Wärmeversorgung daran ausrichten, den geringsten CO₂-Verbrauch über den Lebenszyklus zu verursachen. Die energetische Förderung hängt künftig nicht nur an der Gebäudeeffizienz, sondern vorrangig an der CO₂-Bilanz im Lebenszyklus. Das Ziel, mit möglichst geringen Kosten maximale CO₂-Einsparungen zu erzielen, soll auch zu geringeren Belastungen für die Mieterinnen und Mieter führen. „Wir achten darauf, dass der Investitionseinsatz zur Erreichung der Klimaziele im Wohngebäudebereich vertretbar bleibt“, versichert Pein.

Mit Wohnungsunternehmen sind Vereinbarungen für die Netto-Null-Emissionen ganzer Wohnungsgebäudebestände geplant, basierend auf einer CO₂-Bilanzierung. Innovative Ansätze etwa zur seriellen Sanierung sollen verstärkt

dazu beitragen, die Sanierungsraten von Gebäuden zu steigern – und gleichzeitig Bauzeiten und Kosten senken, die Nutzer entlasten sowie die Qualität und Effizienz der Maßnahmen befördern. Die Investitions- und Förderbank Hamburg wird entsprechende Förderprogramme auf hohem Niveau weiterführen, für die künftig auch eingehaltene CO₂-Vorgaben und der umgesetzte Hamburg Standard zählen.

Für private gewerblich genutzte Immobilien plant die Regierung eine umfassende Sanierungsstrategie flankiert von einem Förderprogramm, darüber hinaus möchte sie mithilfe der einschlägigen Behörden die Gebäudeenergieberatung deutlich ausweiten.

Um die hohen Kosten für die energetische Modernisierung des Mietwohnungsbestands und die Belastungen für die Mieterinnen und Mieter abzufedern, setzen sich die Koalitionspartner auf Bundesebene für eine ausreichende Förderung ein.

Infrastruktur: Wie beschleunigen Sie die Erweiterung der Infrastruktur für Strom und Wärme?



Die SPD setzte in den Wahlprüfsteinen auf eine beschleunigte und nachhaltige Entwicklung der Energieinfrastruktur.

Planungs- und Genehmigungsverfahren möchte sie vereinfachen und digitalisieren. Um die Infrastruktur schneller zu erweitern, wollte die Partei künftig die Straßenbaumaßnahmen und den Glasfaser-, Wärmenetz-, Stromkabel- und Wasserleitungsausbau der öffentlichen Hand bündeln.

In dicht besiedelten Stadtteilen sollte die Fernwärme ausgebaut und in Harburg, Bergedorf und Nord-Ost-Wandsbek – als Pendant zum Hauptfernwärmenetz – dezentrale Netze und Quartiersansätze entwickelt werden. Genossenschaftliche Modelle und öffentliche Unterstützung sollten den Ausbau der Fernwärme fördern und moderate Preisentwicklungen gewährleisten.



Ähnlich sahen es die Grünen, die ebenfalls das städtische Fernwärmenetz insbesondere im Stadtkern entsprechend der Wärme-



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.



Immobilien
seit 1935



Vermittlung · Verwaltung · Gutachten

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

netzeignungskarte ausbauen, in Randlagen Nahwärmenetze und lokale Quartiersansätze voranbringen sowie weiterhin Wärmepumpen für Hausbesitzerinnen und -besitzer stark fördern wollten. Wo technisch und wirtschaftlich sinnvoll, sollten die Wärmenetze erweitert, wo Wärmepumpen sich besser eignen, diese den Vorzug haben. In Anbetracht der natürlichen Monopolstellung von Fernwärmebetreibern sollten faire Preise durch Regulierungen sichergestellt werden.

Das sagt der Koalitionsvertrag

Mit einer schnellen und breitangelegten Umstellung auf erneuerbare Wärme will Rot-Grün die Energiewende beflügeln. Die Basis dafür bildet der Wärmeplan, der bis Juni 2026 stehen soll. Zudem wird ein Beratungsangebot für Nachbarschaften geschaffen, die gemeinschaftlich klimaneutrale Lösungen für die Wärmeversorgung aufbauen wollen. Beim Ausbau der Fernwärme möchte man möglichst viele Netzanschlüsse bündeln, um den Planungs- und Bauaufwand zu minimieren. Alle interessierten Anwohner im Quartier erhalten ein Angebot für einen Anschluss, wenn dieser technisch und wirtschaftlich machbar ist.

Eine Förderung von Anschlussleitungen im öffentlichen Raum soll die Kosten für neue Hausanschlüsse an das Wärmenetz reduzieren. Bis 2030 sollen mindestens ein Drittel der Haushalte an die Wärmenetze angeschlossen sein.



Foto: Pixabay

In Hamburg sollen erheblich mehr Wärmepumpen installiert werden

Für einen Großteil der Gebäude in Hamburg, die nicht an die Wärmenetze angeschlossen werden können, sind Wärmepumpen die beste Option, heißt es im Koalitionsvertrag. Der Senat möchte geeignete Maßnahmen ergreifen, damit erheblich mehr Wärmepumpen installiert werden. Entsprechende Verfahren sollen weiter vereinfacht und umfassend von Genehmigungen freigestellt werden. Weitere Unterstützung erfahren Eigentümer über Informationskampagnen, die ihnen dabei helfen, das optimale Klimaschutzkonzept für ihre Immobilie umzusetzen – insbesondere mit Blick auf Wärmepumpen. Zudem sollen Förder- und Beratungsangebote für nachbarschaftliche Wärme- und Energienetze aufgelegt werden, beispielsweise für Reihenhaussiedlungen.

Bettina Brüdgem

ZINSHÄUSER

SEIT 1914



EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

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

Edgar Wessendorf e.K.
Neue Gröningerstraße 13
20457 Hamburg

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





Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Hamburg



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Foto: © Pixello

Vortragsveranstaltung im Michel

Franz-Josef Höing

Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg

„Perspektiven für Hamburg – Positionen, Pläne, Projekte“

am Mittwoch, den 10. September 2025 um 18 Uhr in der Hauptkirche St. Michaelis

(mit musikalischem Begleitprogramm)

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



Foto: © Senatskanzlei Hamburg / Jan Pries

Diplom-Ingenieur Franz-Josef Höing studierte Raumplanung an der Universität Dortmund. Nach wissenschaftlichen Stationen in Wien und Aachen war er ab 2000 in der Hamburger Stadtentwicklung tätig, unter anderem als persönlicher Referent des Oberbaudirektors und Leiter der Projektgruppe HafenCity. Es folgten eine Professur für Städtebau in Münster sowie leitende Positionen in der Stadtentwicklung in Bremen und Köln. Seit dem 1. November 2017 ist Franz-Josef Höing Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg.

Der Einlass ist ab 17 Uhr.

Für das musikalische Begleitprogramm sorgt das Harvestehuder Sinfonieorchester

Der Vortrag wird live im Internet übertragen. Den Link finden Sie unter:
www.grundeigentuemerverband.de/michel

Mit freundlicher Unterstützung der  Haspa

Heizen mit erneuerbaren Energien

Nutzung von Wärmepumpen

Anteil binnen zehn Jahren verdoppelt

Mehr als zwei Drittel (69,4 Prozent) der knapp 76.100 im Jahr 2024 fertiggestellten Wohngebäude nutzen Wärmepumpen zur primären, also überwiegend für das Heizen eingesetzten Energie.

Gegenüber 2023 stieg der Anteil aktuell um rund fünf Prozentpunkte, gegenüber 2014 (31,8 Prozent) hat er sich mehr als verdoppelt, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. Wärmepumpen kommen vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern zum Einsatz: In 74,1 Prozent aller 2024 fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser wurde eine Wärmepumpe zur primären Heizenergie genutzt, deutlich seltener war der Einsatz in Mehrfamilienhäusern (45,9 Prozent).

Inzwischen wird ein Großteil der neu errichteten Wohngebäude hierzulande überwiegend mit erneuerbaren Energien beheizt: In 73,9 Prozent der 2024 fertiggestell-

ten Wohngebäude waren sie die primäre Energiequelle für das Heizen. 2014 lag der Anteil noch bei 38,5 Prozent. Zu den erneuerbaren Energien bei Heizungen zählen neben Erd- oder Luftwärmepumpen auch Holz, etwa in Pelletheizungen oder Kaminöfen (Anteil als primäre Heizenergiequelle 2024: 3,6 Prozent), Solarthermie (0,5 Prozent), Biogas und Biomethan (0,2 Prozent) sowie sonstige Biomasse (0,2 Prozent).

Erneuerbare Energien kommen aber auch als ergänzende Energiequelle zum Einsatz, beispielsweise durch einen Holzofen. Ob primär oder sekundär – insgesamt werden erneuerbare Energien 2024 in vier von fünf neuen Wohngebäuden (82,3 Prozent) zum Heizen genutzt. 2014 lag der Anteil noch bei 61,7 Prozent.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Für Sie, Sie und für Sie.

Der neue ista Showroom in der Hafencity

Zukunftsfähige Messtechnik, digitale Lösungen für Immobilien und ein neuer Standard bei der Kundenberatung: Besuchen Sie uns und erleben Sie ista jetzt live im ersten ista Showroom in der Hamburger Hafencity.

Freuen Sie sich auf:

- Produkte und Services zum Anfassen
- digitale Reisen durch die ista Lösungswelten für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Räumlichkeiten zur Anmietung für Trainings, Verbandsveranstaltungen oder WEG-Versammlungen mit
 - modernster Veranstaltungstechnik
 - Organisationssupport und Cateringoptionen
 - 700 m² für maximal 60 Personen

Lassen Sie uns die Zukunft von Immobilien gemeinsam an der Überseeallee 12 in Hamburg gestalten. Buchen Sie schon heute Ihre Top-Eventlocation für morgen. Wir freuen uns auf Sie.

Wir sind für Sie da:

- @ Showroom.Hamburg@ista.com
- +49 172 6175795
- ista.de/showroom

ista
Switch to Smart

Studie

Indexmieten

Selten genutzt, aber strategisch wichtig für den Neubau

Eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft zeigt: Indexmietverträge sind zwar bundesweit ein Nischenmodell – im Neubau avancieren sie jedoch zu einem zunehmend relevanten Instrument.

Indexmieten sind zwar juristisch klar in § 557 b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt, öffentlich jedoch umstritten: Während Vermieter auf die Vorteile verweisen, sehen Kritiker ein Risiko sozialer Belastungen für Mieterhaushalte. Neue Zahlen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) ordnen die Debatte nun ein – und zeigen, dass die tatsächliche Verbreitung dieser Vertragsform deutlich hinter der medialen Aufmerksamkeit zurückbleibt. Bundesweit liegt der Anteil von Indexmietverhältnissen bei lediglich 2,6 Prozent. Selbst in den Top-7-Städten – darunter Berlin, Hamburg und München – sind es nur 4,1 Prozent.

Höhere Relevanz im Neubau

Auffällig ist jedoch die stark differenzierte Nutzung je nach Gebäudetyp: Bei Wohnungen mit Baujahr ab 2014 liegt der Anteil der Indexmieten in Großstädten bei 18,8 Prozent – also fast jedem fünften Vertrag. Grund dafür ist vor allem, dass Investoren hier mit höheren Kosten kalkulieren müssen. Die Möglichkeit einer inflationsgesicherten Mietentwicklung ist für die Wirtschaftlichkeit dieser Objekte entscheidend – besonders in Zeiten steigender Baukosten, energetischer Standards und wachsender regulatorischer Anforderungen.

Vorteile für beide Seiten

Die Indexmiete bietet einige praktische Vorzüge für Mieter und Vermieter: Die Mietanpassung erfolgt nicht über Vergleichsmieten, sondern anhand des amtlichen Verbraucherpreisindex (VPI). Aufwendige Modernisierungserhöhungen sind nicht zulässig. Das schafft Transparenz und reduziert bürokratische Hürden. Anders als bei Staffelmie-

ten erfolgt die Anpassung zwar nicht automatisch, doch sie kann regelmäßig vorgenommen werden – vorausgesetzt, der VPI steigt.

Ein weiterer Vorteil: Bei Indexmieten ist eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Laufe des Mietverhältnisses zulässig. Hier ist allein die Entwicklung des Verbraucherpreisindex maßgeblich – unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das verschafft Vermietern insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten zusätzliche Planungssicherheit.

Politische Diskussion: Zwischen Realität und Symboldebatte

Vor dem Hintergrund der Inflation und gestiegener Energiepreise wird politisch teils gefordert, Indexmieten stärker zu regulieren. Auch die aktuelle Bundesregierung hat sich in ihrem Koalitionsvertrag darauf verständigt, Indexmieten in angespannten Wohnungsmärkten zu regulieren. Bemerkenswert: Noch vor dem Inflationsschub infolge des Ukraine-Kriegs wurde aus Mieterperspektive gefordert, Mietpreissteigerungen generell an die Inflation zu koppeln – heute hingegen gilt dieselbe Entwicklung plötzlich als sozialpolitisches Risiko.

Haus & Grund kritisiert diese Debatte als realitätsfern: Wer die Nutzung von Indexmieten einschränkt, trifft vor allem den Neubau – und damit jene Investitionen, die politisch gewünscht und notwendig für die Entspannung des Wohnungsmarktes sind. Gerade in Ballungsräumen sind kostendeckende Mieten nur mit verlässlicher Inflationsanpassung realisierbar. Eingriffe in diese Vertragsfreiheit verringern die Investitionsbereitschaft und verschärfen die Wohnungsknappheit.

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

**Gründerzeit
 Wohnungspaket
 in Hamburg**
 teilweise Alsterblick
 von privat zu verkaufen
 wohnungen.hamburg@protonmail.com

**Kleine Wohnung zur
 Kapitalanlage
 gesucht**
(gut vermietet oder frei)
 1 oder 1,5 Zimmer,
 mit Balkon oder Terrasse, gute
 Anbindung an HVV/ÖPNV
 Angebote unter Angabe der
 Chiffre Nummer HGE A825
 erbeten an: info@elbbuero.com

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

EU-Kommission

Analyse aus Brüssel

Kritik an aktueller Wohnungsbau- und Mietpolitik

In ihrer jährlichen Bewertung der wirtschafts- und sozialpolitischen Lage Deutschlands hat die Europäische Kommission die Wohnungsbau- und Mietpolitik bewertet – und kritisiert. Sie stellt fest, dass die Bautätigkeit in Deutschland rückläufig ist und verweist auf eine stagnierende Entwicklung im Wohnungsbau. Das beeinträchtigt nicht nur die soziale Wohnraumversorgung, sondern wirkt sich auch negativ auf das wirtschaftliche Wachstum insgesamt aus.

Die EU-Kommission stellt fest, dass die Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland im Jahr 2024 bereits im vierten Jahr in Folge gesunken sind. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 43 Prozent zurückgegangen, während die angestrebte Zielmarke der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen jährlich erneut deutlich verfehlt wurde. Im Jahr 2023 wurden lediglich rund 290.000 Wohnungen fertiggestellt. Die Folge ist eine wachsende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage.

Kritik an strenger Mietpreisregulierung

Besonders deutlich fällt die Kritik an der Mietpreispolitik aus. Die Kommission verweist auf die nachteiligen Effekte von Instrumenten wie Mietpreisbremse und Kappungsgrenze, die bei Investoren für Zurückhaltung sorgen. Die regulatorischen Eingriffe würden das Investitionsklima belasten und seien nicht geeignet, den notwendigen Neubau zu stimulieren. Statt auf Eingriffe in laufende Mietverhältnisse zu setzen, empfiehlt die Kommission eine stärkere Fokussierung auf verlässliche Investitionsbedingungen, planungssichere Rahmenregelungen und funktionierende Förderinstrumente.

Unterschiedliche Prioritäten in der Bundesregierung

Ein Abgleich mit dem Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung zeigt eine deutliche Abweichung von den Empfehlungen der EU-Kommission. Während diese eine Lockerung der Regulierung und eine Stärkung investitionsfreundlicher Rahmenbedingungen fordert, setzt die

Koalition weiterhin auf eine investitionshemmende Mietrechtspolitik. Die bereits beschlossene Verlängerung der Mietpreisbremse, zusätzliche Eingriffsoptionen etwa bei Indexmieten oder möbliertem Wohnen sowie eine Ausweitung von Bußgeldregelungen und die angestrebte Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz deuten auf eine fortgesetzte Verschärfung hin, die zu wachsender Rechtsunsicherheit auf dem Mietwohnungsmarkt führt. Gleichzeitig bleibt der Koalitionsvertrag vage hinsichtlich der Verbesserung der Rahmenbedingungen für private Investitionen.

Kommission fordert marktwirtschaftliche Impulse

Die EU-Kommission hingegen betont die Bedeutung eines investitionsfreundlichen Umfelds. Sie empfiehlt unter anderem die verstärkte Einbindung privater Kapitalgeber, den Abbau föderaler Hürden sowie eine strategisch ausgerichtete Boden- und Flächenpolitik. Das Ziel ist klar formuliert. Der Wohnungsbau soll durch weniger Regulierung, mehr Wettbewerb und effizientere Verfahren wieder auf ein tragfähiges Niveau gebracht werden. Die Kommission erkennt dabei ausdrücklich die Rolle privater Eigentümer und Vermieter als zentrale Akteure der Wohnraumversorgung an.

Fazit von Jakob Grimm, Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Die Analyse aus Brüssel bestätigt eindrucksvoll, was wir seit Jahren anmahnen. Private Investoren und Eigentümer werden durch regulatorische Eingriffe zunehmend verunsichert. Wer die Wohnraumversorgung verbessern will, muss Investitionen erleichtern statt erschweren. Die Kommission benennt klar, dass nur mit marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und verlässlicher Politik die dringend benötigten Wohnungen gebaut werden können. Die Bundesregierung sollte diese Hinweise ernst nehmen und ihre wohnungspolitische Strategie grundsätzlich überdenken.“

Wir suchen !

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

Lutz Winkler Immobilien
040-45 13 62

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Kompetente
Hausverwaltung gesucht?

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

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

Wärmedämmverbundsystem

Spechtschäden

Schön kleine Löcher können die Bausubstanz gefährden

Beim Waldspaziergang hört man ihn manchmal: Den Specht, wie er lautstark und in rasender Geschwindigkeit auf einen Baumstamm einhackt, um Nahrung zu finden oder eine Höhle für die Jungtieraufzucht zu bauen. Die Nest- und Nahrungssuche führt den einen oder anderen Vogel aber auch ins Wohngebiet. Dort lässt er sich vorwiegend auf Häusern mit einem Wärmedämmverbundsystem nieder, zerhackt den Putz und verursacht Löcher im dahinterliegenden Dämmstoff – nicht selten sogar an mehreren Stellen. Warum er das macht, kann nur vermutet werden. Man geht jedoch davon aus, dass der raue Putz den Vogel an die Struktur einer Borke erinnert, hinter der sich wärmesuchende Insekten verbergen. Außerdem wird angenommen, dass das Klopfen auf den Putz für den Specht so klingt, als hämmere er auf morsches Buchenholz ein. Für die Eigentümer der betroffenen Gebäude sind die Löcher in der Fassade nicht nur ein optisches Problem. Sie können vor allem schwere Schäden an der Bausubstanz herbeiführen. Durch die Löcher kann Feuchtigkeit eindringen, was die Bildung von Kondenswasser begünstigt und im schlimmsten Fall sogar zu Schimmelbildung führt. Dabei soll ein Wärmedämmverbundsystem das Mauerwerk doch gerade vor Witterungsschäden und Umwelteinflüssen schützen. Darüber hinaus geht auch der Dämmeffekt verloren, da durch die Löcher Wärme entweichen und umgekehrt auch leichter in das Gebäudeinnere gelangen kann. Sobald das Dämmmaterial Feuchtigkeit aufnimmt, wird der Wärmeverlust sogar noch verstärkt. Die Löcher zu ignorieren ist für Eigentümer also keine Option. Sie beseitigen zu lassen kann wiederum sehr teuer werden, da nicht jede Wohngebäudeversicherung eine Ab-

sicherung gegen Spechtschäden bietet. Manchmal lassen sich Spechtschäden auch gar nicht sofort beheben. Das ist etwa dann der Fall, wenn Spechte die selbstgehackten Löcher auch zum Brüten nutzen. Im Anschluss nisten sich oft auch noch andere Vogelarten in die Löcher ein. Eigentümern bleibt dann nichts anderes übrig als zu warten. Laut Bundesnaturschutzgesetz dürfen Vögel in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nämlich nicht beim Brüten gestört werden. Das gilt auch dann, wenn ein unkonventioneller Ort wie das Wärmedämmverbundsystem als Nistplatz genutzt wird. Die Vögel zu vertreiben oder die Nester zu entfernen ist in diesem Zeitraum also nicht erlaubt. Spechte stehen zudem unter Naturschutz und dürfen weder gefangen noch getötet werden.

Trotzdem sollten die durch den Specht verursachten Löcher möglichst schnell durch einen Fachbetrieb geschlossen werden. Dabei werden die Löcher zunächst mit speziellem Dämmmaterial gefüllt und anschließend mit einer neuen Putzschicht versehen. Wurde ein Loch als Nistplatz genutzt, ist vor der eigentlichen Reparatur noch eine gründliche Reinigung notwendig.

Wer verhindern möchte, dass ein Specht sich am Wärmedämmverbundsystem der eigenen Immobilie vergeht und eventuell sogar darin brütet, hat mehrere Möglichkeiten. So können etwa Windspiele, Girlanden oder auch Baustellenabsperribänder eingesetzt werden, um die Vögel fernzuhalten. Aber auch die Fassadenbegrünung kann ein wirksames Mittel sein, um Spechtschäden vorzubeugen. Alternativ können engmaschige Rankhilfen an der Fassade installiert werden. Diese sollen Spechte ebenfalls abschrecken.

Wer ein Wärmedämmverbundsystem plant, sollte die Spechtabwehr gleich mitdenken. Gut zu wissen ist beispielsweise, dass Spechte sich an glatten Putzen schlechter festhalten können. Auch eine dickere Putzschicht kann die Fassade für Spechte unattraktiv machen. Ebenfalls als wirkungsvoll angesehen werden Verkleidungen aus Metall, Acryl, Kunststoff oder glatt beschichteten Faserzementplatten. Eigentümer können aber auch ganz auf Putz verzichten und stattdessen vorgebaute Ziegel oder Hohlblocksteine wählen, die mit Dämmstoffen gefüllt sind. Diese erzeugen keinen hohlen Klang beim Klopfen, sodass der Specht doch lieber in den Wald zurückkehrt.



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

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Themenwoche

Erneuerbare Energien

Hamburger Energielotsen bieten Präsenz- und Online-Veranstaltungen an

Vom 22. bis 26. September 2025 findet im EnergieBauZentrum am ELBCAMPUS die Themenwoche Erneuerbare Energien der Hamburger Energielotsen statt. Im Mittelpunkt stehen aktuelle Fragen und Antworten rund um Solarenergie, Speicherlösungen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen und Pelletheizungen. Für Privatpersonen und Fachleute werden sowohl vor Ort als auch online Informationsveranstaltungen angeboten, es gibt eine Mini-Messe im Foyer des ELBCAMPUS, Führungen und individuelle Beratungen. Sämtliche Angebote sind kostenfrei.

Der Hauptveranstaltungstag ist am 24. September 2025. Im Rahmen von „Wetter.Wasser.Waterkant 2025“ werden auf dem Erlebnistag „Erneuerbare Energien“ authentische Lösungen für die Zukunft erörtert, innovative Technologien präsentiert, die eine signifikante Transformation der Energienutzung herbeiführen sowie Berufe mit hohem Sinngehalt vorgestellt. Durch das Kennenlernen von Unternehmen aus der Region besteht die Möglichkeit, Erfahrungen im Bereich klimafreundlicher Technologien zu sammeln und Ausbildungswege im Bereich Nachhaltigkeit und Energie zu erkunden. Das Angebot richtet sich an Schüler, Lehrer, Auszubildende sowie alle Interessierten. Ergänzend zu den Präsenz- und Online-Veranstaltungen mit verschiedenen thematischen Schwerpunkten finden am 24. und 26. September 2025 Führungen von den Hamburger Energielotsen sowohl durch die Mini-Messe als auch durch die Ausstellung im EnergieBauZentrum statt. Um an den Führungen teilnehmen zu können, ist eine vorherige Anmeldung erforderlich. An den beiden genannten Tagen sind auch die Messe-Stände der Ausstellenden im Foyer personell besetzt. Von Montag bis Freitag können zudem individuelle Beratungen bei den Hamburger Energielotsen vereinbart werden.

„Mit der Themenwoche ‚Erneuerbare Energien‘ möchten wir das Thema näher bringen und greifbar machen – für alle Interessierten“, erklärt Nicola Beck, Leiterin des EnergieBauZentrum. „Die Kombination aus fachlicher Information, Führungen, einer Minimesse und einem geselligen Rahmen macht diese Themenwoche zu einer attraktiven Veranstaltung für alle, die sich für nachhaltige Energien interessieren.“ Die Veranstaltung im Überblick:

- ELBCAMPUS in Hamburg-Harburg, Zum Handwerkszentrum 1, 21079 Hamburg
- Die Themenwoche findet von Montag, den 22. September bis Freitag, den 26. September 2025 statt (Montag,

Mittwoch und Freitag von 9 – 16 Uhr, Dienstag von 8 – 16 Uhr und Donnerstag von 9 – 18 Uhr)

- Die zentralen Veranstaltungstage (mit Präsenz der Ausstellenden und Führungen) sind am Mittwoch und Freitag (jeweils von 9 – 16 Uhr)
- Die Veranstaltungen, Ausstellung im Foyer, Beratungen und Führungen sind kostenfrei und unabhängig
- Der Besuch der Ausstellung steht ohne Voranmeldung offen
- Bei Interesse an einer individuellen Beratung in der Dauerausstellung wird um Voranmeldung gebeten (Tel. 040-24832-252 oder per Mail unter energielotsen@hwk-hamburg.de)
- Anmeldung zu den Führungen am Mittwoch und Freitag: www.energiebauzentrum.de/veranstaltungen

Die Themenwoche wird im Rahmen der Hamburger Energielotsen von der Umweltbehörde Hamburg und aus Klimamitteln der Stadt Hamburg gefördert.

Nina Versäumer

EnergieBauZentrum im ELBCAMPUS

www.elbcampus.de

www.energiebauzentrum.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

Veranstaltungsübersicht

Zweites Halbjahr 2025

16. September 2025 14 bis 18.30 Uhr 220 Euro pro Person	WEG-Führerschein	Präsenz Matthias Scheff Barry Sankol
9. Oktober 2025 15 bis 16.30 Uhr 90 Euro pro Person	Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht	Zoom Rüdiger Bartold
15. Oktober 2025 10 bis 16.30 Uhr 250 Euro pro Person	Wohnungseigentum aktuell 2025 – Tod, geistige Verwirrtheit oder Insolvenz des Wohnungseigentümers – Aktuelle Praxisfragen rund um Rechte und Pflichten der WEG-Verwaltung – Neues aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung – Kostenverteilung – ein Buch mit sieben Siegeln? – Bauliche Veränderungen im Spannungsfeld zu Individualinteressen?	Präsenz Tosten Flomm Barry Sankol Ulf Schelenz Carsten Küttner Matthias Scheff
5. November 2025 15 bis 16.30 Uhr 90 Euro pro Person	Auf gute Nachbarschaft – was ist erlaubt im Nachbarrecht?	Zoom Lucia Lindt
19. November 2025 15 bis 18.30 Uhr 220 Euro pro Person	Mieterhöhung – aber richtig! – Mieterhöhung – auf die ortsübliche Vergleichsmiete – Mieterhöhung – nach Modernisierung	Präsenz Matthias Scheff Ulrike Schlößer

Die ausführlichen Seminarbeschreibungen finden Sie online unter:
<https://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare>

Die Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2 a Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit den entsprechenden Zeitstunden (ohne Pausen) bescheinigt.

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

Die Webinare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul Zoom.

Harburg: Jahreshauptversammlung 2025 (ohne Anmeldung)

Termin: Donnerstag, den 4. September 2025 um 18.30 Uhr

Ort: Stellwerk Hamburg, Hannoversche Straße 85, 21079 Hamburg (direkt im Bahnhofsgebäude)

Tagesordnung:

- Begrüßung durch den Vorsitzenden, Herrn Sven Thomas
- Bericht des Vorstandes
- Entlastung des Vorstandes
- Öffentlicher Teil (auch für Nichtmitglieder) ab etwa 19 Uhr: Auftritt einer Überraschungsband

Wann:

Donnerstag, den 15. Oktober 2025,
10 bis 16.30 Uhr

Kosten:

250 Euro pro Person
(inklusive Getränke
und Mittagsimbiss)

Referenten:

Torsten Flomm, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Matthias Scheff, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(Grundeigentümer-Verband)

Ulf Schelenz, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(Grundeigentümer-Verband)

Carsten Küttner, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(W·I·R Breiholdt · Nierhaus · Schmidt)

Barry Sankol, Richter
(Amtsgericht Hamburg-St. Georg)

Präsenzseminar**Wohnungseigentum aktuell 2025**

im Hotel Reichshof Hamburg
Kirchenallee 34 – 36 | 20099 Hamburg

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

Themen:

- Tod, geistige Verwirrtheit und Insolvenz des Wohnungseigentümers
- Aktuelle Praxisfragen rund um Rechte und Pflichten der WEG-Verwaltung
- Neues aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung
- Kostenverteilung – ein Buch mit sieben Siegeln?
- Bauliche Veränderungen im Spannungsfeld zu Individualinteressen?

Anmeldung nur online unter:

<https://www.grundeigentuemerverband.de/seminare>

Die Veranstaltung ist als Fortbildung anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2a der Gewerbeordnung in Verbindung mit § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 5 Zeitstunden bescheinigt.

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
Bis zum 8. August 2025 ist die Geschäftsstelle nur von 9 – 14 Uhr geöffnet
Am 15. August 2025 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen

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. Nicht am 6. August 2025

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

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

FACHLITERATUR

**Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung**

Von Thomas Christ/Michael Sommer,
2. Auflage 2025,
ISBN 978-3-96434-051-1

Der Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung birgt für alle Beteiligten zahlreiche Fallstricke. Um vermeidbare wirtschaftliche und rechtliche Risiken

zu erkennen, informiert dieser Ratgeber über alle wesentlichen Punkte, die sowohl Käufer als auch Verkäufer vor Abschluss eines Kaufvertrags prüfen sollten. Für den schnellen Einstieg werden unter Berücksichtigung des aktuellen Wohnungseigentumsgesetzes zunächst wichtige Begriffe des Wohnungseigentumsrechts erklärt. Der Ratgeber begleitet den Leser von der Erstbesichtigung einer Eigentumswohnung über die Einschaltung eines Maklers bis hin zum Notartermin und erläutert anschaulich und gut verständlich anhand zahlreicher Beispiele die rechtlichen Aspekte. Muster und Checklisten vervollständigen den Ratgeber.

Preis: 18,95 Euro

Immobilienübergabe zu Lebzeiten

Von Birgit Funke, Agnes Fischl-Obermayer und Thomas Maulbetsch, 5. Auflage 2025, ISBN 978-3-96434-052-8
Der Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Durch Gestaltungsempfehlungen und Expertentipps erfahrener Erbrechtsexperten erhält der Leser Anregungen und

Hinweise, wie er bereits zu Lebzeiten durch eine vorausschauende Immobilienübergabe seinen Nachkommen die Immobilie erhalten und steuergünstig verschenken kann. Die Absicherung des Übergebers sowie seines Ehepartners steht dabei im Vordergrund. Typische Situationen der Immobilienübergabe, die durch die lebzeitige Weitergabe einer Immobilie auftreten, werden umfassend beschrieben und durch Ratschläge ausgewiesener Erbrechtsexperten gelöst.

Preis: 14,95 Euro

Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren

Von Walter Burgtorff, 1. Auflage 2018,
ISBN 978-3-939787-89-1

Lüften, Heizen, Möblieren, Dämmen, Abdichten, Trocknen: Diese Broschüre soll mit ihren gezielten Hinweisen und Beispielen den Lesern eine Hilfe zum „Richtigen Wohnverhalten“ an die Hand geben. Angesprochen werden dabei sowohl Bewohner von Neubauten und sanierten Altbauten mit neuer Dämmung als auch Eigner und Mieter von Altbauten allgemein.

Preis: 16,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie G.

Die fünfköpfige Familie G. kommt ursprünglich aus Eritrea. Herr G. ist seit 2015 in Deutschland, seine Familie ist 2018 nachgezogen. Seit 2024 macht Frau G. berufsbegleitend eine Ausbildung zur sozialpädagogischen Assistentin in einer Schule im Hamburger Süden. Herr G. hat seine Ausbildung abgeschlossen und arbeitet seit diesem Jahr in Teilzeit als Gesundheits- und Pflegeassistent bei einem großen bekannten Träger. Die drei Kinder der Familie, bestehend aus Zwillingen im Alter von 13 Jahren und einem jüngeren neunjährigen Sohn, vereint die Leidenschaft zum Fußballspielen. Die beiden älteren Kinder gehen auf ein Gymnasium im Hamburger Osten und der Jüngere kommt dieses Jahr in die vierte Klasse.

Familie G. und ihr Wohnungslotse Herr F. kennen sich bereits viele Jahre und haben ein familiäres Verhältnis miteinander. Der von der Wohnbrücke geschulte Wohnungslotse unterstützt die Familie bestmöglich und steht Vermietenden bei Fragen vor und während des Mietverhältnisses unterstützend zur Seite.

Besitzen Sie eine Drei- oder Vierzimmerwohnung in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.566,13 Euro und würden Familie G. 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 über eine mögliche finanzielle Förderung durch die Investitions- und Förderbank Hamburg! Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!


WOHNBRÜCKE Wohnbrücke Hamburg
HAMBURG

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

„Klimaneutralität – Chance für Grundeigentümer?“

Vortragsveranstaltung

Jan-Oliver Siebrand über die Zukunftsstrategie 2040

Am 30. Juni 2025 lud der Grundeigentümer-Verband Hamburg seine Mitglieder zu einer Vortragsveranstaltung in das Helmut Schmidt Auditorium der Bucerius Law School ein. Auf die Teilnehmer wartete wie immer ein Expertenvortrag zu einem eigentümerrelevanten Thema. Nach zwei überfüllten Veranstaltungen im MARKK Museum am Rothenbaum entschied sich der Verband dieses Jahr jedoch dafür, den Veranstaltungsort zu wechseln. Nachdem der Verbandsvorsitzende Torsten Flomm alle Anwesenden begrüßt und ein paar einleitende Worte zum Thema Klimaneutralität an das Publikum gerichtet hatte, war es Zeit für den Vortrag des Abends. Jan-Oliver Siebrand, Geschäftsführer und Leiter Nachhaltigkeit und Mobilität der Handelskammer Hamburg, stellte den Anwesenden die „Zukunftsstrategie 2040“ der Handelskammer Hamburg vor, die eine Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 anstrebt. Dabei stellte Siebrand klar, dass die vorgezogene Klimaneutralität vor allem eine Chance für die Hamburger Wirtschaft darstelle, um die Lebensbedingungen und den Wohlstand in der Hansestadt zu verbessern. Er betonte, dass es nicht darum gehe, Grundeigentümer unter Androhung von Strafe dazu zu verpflichten, ihr Gebäude innerhalb der nächsten 15 Jahre klimaneutral zu machen. Ziel sei es vielmehr, die Energieeffizienz bestehender Gebäude zu verbessern, serielle Sanierungen vorzunehmen und die Gebäudeenergieversorgung zu hundert Prozent auf erneuerbare Energien umzustellen.



Jan-Oliver Siebrand und Torsten Flomm

Foto: Kerstin Hebenbrock

Letzteres bezeichnete Siebrand als Herausforderung, aber auch als absolutes Muss, um die Klimaziele zu erreichen. Die sogenannte Defossilisierung der Wärme sei jedoch Aufgabe des Staates und nicht die der Grundeigentümer. Die Politik müsse dies erkennen und die Rahmenbedingungen für eine grundlastfähige, CO₂-freie Energieversorgung zu wettbewerbsfähigen Preisen schaffen. Eine Aufzeichnung des Vortrags kann auf dem YouTube-Kanal des Grundeigentümer-Verbandes abgerufen werden.



CO₂-Steueranteile im Mietrecht



Autor: Carsten Brückner. 1. Auflage 2024, 9,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten, ISBN: 978-3-96434-039-9

Während bislang die sich stetig verteuernde CO₂-Steuer ein Teil der Brennstoffkosten und damit der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten waren, ordnet der Gesetzgeber mit Wirkung vom 1. Januar 2023 die anteilige Tragung dieser Kosten durch den Vermieter an. Dabei wird dem Eigentümer vorgegaukelt, er könne durch bauliche Maßnahmen an der Immobilie seinen Kostenanteil verringern; tatsächlich ist sein Anteil jedoch ausschließlich abhängig vom Verbrauch der Nutzer der Immobilie. Die vorliegende Broschüre gibt anhand von über 35 Beispielen eine genaue Beschreibung und sichere Anleitung zur Ermittlung und Aufteilung der CO₂-Kosten in einem Mietvertragsverhältnis.



Bestellung:

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

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

Stromversorger

Anbieterwechsel

Neue Regeln bringen nicht nur Vorteile

Seit dem 6. Juni 2025 gelten neue gesetzliche Vorgaben für den Wechsel des Stromanbieters. Ziel ist es, den Prozess für Verbraucher zu vereinfachen, zu beschleunigen und für mehr Transparenz und Effizienz auf dem Energiemarkt zu sorgen. Doch nicht alle Neuerungen bringen automatisch Vorteile – wer nicht gut vorbereitet ist, kann schnell in teure Fallen tappen. Die wohl bedeutendste Änderung: Ein Stromanbieterwechsel muss nun technisch innerhalb von 24 Stunden an Werktagen vollzogen werden – sofern alle nötigen Daten vorliegen. Bislang konnte dieser Vorgang mehrere Wochen dauern. Ermöglicht wird die schnelle Abwicklung durch den verpflichtenden Einsatz der sogenannten Marktlokations-ID (MaLo-ID), einer elfstelligen Identifikationsnummer, die jeden Stromanschluss eindeutig beschreibt. Sie ist ab sofort bei jeder An-, Ab- oder Ummeldung zwingend erforderlich. Die Zählernummer allein reicht nicht mehr aus. Die MaLo-ID finden Kunden auf ihrer Stromrechnung oder erhalten sie auf Nachfrage beim Netzbetreiber.

Kündigungsfristen bleiben bestehen

Trotz der schnelleren technischen Umsetzung bleiben die vertraglichen Kündigungsfristen unberührt. Wer an einen Vertrag mit Laufzeit gebunden ist, kann diesen auch weiterhin erst zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt beenden. Ein kurzfristiger Anbieterwechsel ist also

nur möglich, wenn die vertraglichen Bedingungen dies zulassen – etwa durch ein Sonderkündigungsrecht bei Preiserhöhungen oder im Fall eines Umzugs.

Ebenfalls neu: Rückwirkende An- oder Abmeldungen beim Stromversorger sind nicht mehr zulässig. Bislang konnte beispielsweise eine Anmeldung für die neue Wohnung bis zu sechs Wochen rückdatiert werden. Das ist nun ausgeschlossen. Anmeldungen sind nur noch für einen zukünftigen Zeitpunkt möglich – frühestens für den übernächsten Werktag. Wer sich also nach dem Umzug verspätet beim Versorger meldet, landet automatisch in der Grundversorgung, die meist mit deutlich höheren Kosten verbunden ist.

Aufpassen beim Ein- und Auszug

Für Mieter bedeutet das: Der Stromanbieterwechsel sollte rechtzeitig geplant werden – am besten mindestens zwei Wochen vor dem Ein- oder Auszug. Dabei sollten Zählerstände sorgfältig dokumentiert und die MaLo-ID zur Hand sein. Auch ein sauber geführtes Übergabeprotokoll hilft, Missverständnisse und spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

Vermieter sollten ihre Mieter aktiv über die neuen Fristen informieren und im Idealfall die MaLo-ID bei Wohnungsübergaben bereithalten. Gleichzeitig empfiehlt es sich, Zählerstände bei Aus- und Einzug gemeinsam mit den

Mietern zu erfassen und zu dokumentieren. Denn bleibt eine rechtzeitige Abmeldung aus, kann der bisherige Vertrag weiterlaufen – mit finanziellen Folgen für den Vormieter oder sogar den Vermieter selbst.



Foto: Goffrein/stock.adobe.com

Astrid Zehbe
www.hausundgrund.de

Fragen und Antworten

? Meine Mieterin ist nach über 40 Jahren aus der Wohnung ausgezogen und hat die Wohnung nicht renoviert zurückgegeben. Nach einer so langen Zeit muss die Wohnung doch renoviert zurückgegeben werden, oder?

Grundsätzlich obliegt es dem Vermieter, Schönheitsreparaturen durchzuführen, da diese zu den Instandhaltungen zählen, welche gemäß § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB zur Hauptleistungspflicht des Vermieters gehört. Jedoch kann der Vermieter die Vornahme von Erhaltungsmaßnahmen in Grenzen auf die Mieter abwälzen, so auch bei Schönheitsreparaturen. Hierfür ist jedoch eine wirksame Vereinbarung erforderlich. Gerade in älteren Verträgen finden sich noch Vereinbarungen, die vom Bundesgerichtshof für unangemessen und daher unwirksam erklärt wurden. So etwa bei einem starren Fristenplan (BGH, Urteil vom 23. Juni 2004 – VIII ZR 361/03) oder Endrenovierungsklauseln (BGH, Versäumnisurteil vom 12. September 2007 – VIII ZR 316/06). Gerne können Sie den Mietvertrag als Mitglied bei uns in dieser Hinsicht prüfen lassen.

? Da der aktuelle Mieter den Mietvertrag gekündigt hat, ist eine Neuvermietung nun angedacht. Ich möchte jedoch meine Wohnung in etwa zwei Jahren verkaufen und bin daher an einem befristeten Mietverhältnis interessiert. Ist das zulässig? Und macht eine Möblierung einen Unterschied?

Das Gesetz regelt in § 575 BGB den Zeitmietvertrag, wenn das Befristungsinteresse vom Vermieter kommt. Eine Befristung ist gemäß § 575 Absatz 1 BGB nur möglich, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, in zulässigerweise die Räume beiseitigen oder so wesentlich verändern oder Instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder einen Betriebsbedarf hat. Die Aufzählung ist abschließend, so dass Sie mit dem Grund, die Wohnung nach Ablauf der Zeit verkaufen zu wollen, keinen Zeitmietvertrag schließen können.

Die Möblierung der Wohnung macht bei einer befristeten Vermietung grundsätzlich keinen Unterschied. Sie begründet mithin nicht per se, dass eine Befristung nur aufgrund der Möblierung möglich ist.

Renovierung von gemieteten Räumen



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst. 1. Auflage 2024, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten ISBN: 978-3-96434-045-0

Weil das Zeit, Mühe und Geld kostet, ist die Durchführung von Renovierungsarbeiten bei Vertragsende besonders streitig. Hinzu kommt, dass der Bundesgerichtshof viele Vertragsklauseln „gekippt“ hat. Renovierungsvereinbarungen, die früher akzeptiert wurden, sind heute „Geschichte“. Ein eigener Abschnitt ist den in der



Praxis häufig vorkommenden Fragen zur Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung einer Rücknahme vermieteter Räume bei Vertragsende gewidmet. 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

? Wir hatten zum Jahreswechsel einen Verwalterwechsel. Der alte Verwalter war bis zum 31. Dezember 2024 und der neue ist seit dem 1. Januar 2025 tätig. Wer ist nun für die Abrechnung 2024 zuständig?

Zuständig für die Jahresabrechnung ist grundsätzlich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 28 Absatz 2 Satz 1 WEG). Der Verwalter ist jedoch als Organ gemäß § 28 Absatz 2 Satz 2 WEG verpflichtet, für die Wohnungseigentümer die Abrechnung zu erstellen. Verpflichtet ist der jeweilige Amtsinhaber. Bei einem Verwalterwechsel trifft die Organpflicht den neuen Verwalter. Den ehemaligen Verwalter treffen keine nachwirkenden Organpflichten.

Eine Verpflichtung des Altverwalters kann sich jedoch aus dem Verwaltervertrag ergeben. Er schuldet die Abrechnung dann nicht als Organ, sondern aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung. Insoweit ist es erforderlich, den Verwaltervertrag auszulegen.



24 Gründe für



IMMOWARE24

Immobilien einfach online verwalten.

HEUTE:

Grund 17: Unser vollumfängliches Schulungskonzept.



Interesse an Immoware24?
Wir beraten Sie gerne.

www.immoware24.de/24-schulung

Zugegeben, wie jede andere Software muss man auch unsere erlernen. Am besten gelingt Ihnen das durch eine professionelle Schulung – entweder bei Ihnen vor Ort, online, oder in unseren Schulungszentren in allen Teilen des Landes.

Die Erfahrung zeigt, dass unsere Kunden nach 2 bis 3 Tagen Training sämtliche Grundlagen beherrschen, um mit Immoware24 im Alltag effizient und wirkungsvoll zu arbeiten. Und kommen Sie tatsächlich einmal nicht weiter, gibt es immer noch unsere Schulungsvideos oder den kompetenten Support.



Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Verwaltung

Nur noch mit Zertifikat

Seit dem 1. Dezember 2023 ist die Bestellung eines zertifizierten Verwalters gesetzlich vorgeschrieben. Doch wer gilt als fachlich zertifiziert? Und was bedeutet das für bestehende Verwalterverhältnisse? Ein Urteil des Amtsgerichts Hannover zeigt, wie konsequent Gerichte diese Pflicht inzwischen durchsetzen. Das Amtsgericht Hannover hat mit Urteil vom 23. Mai 2025 (483 C 611/24) entschieden, dass ein einzelnes Mitglied einer Teileigentümergeinschaft – im vorliegenden Fall ging es um einen Garagenhof – Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters hat. Die Eigentümergeinschaft hatte den Antrag des Eigentümers auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters abgelehnt. Das Gericht erklärte den ablehnenden Beschluss für ungültig und verpflichtete die Gemeinschaft zur Abberufung und Neubestellung. Weder die geringe Größe noch der Charakter als Garagengemeinschaft stünden dem Zertifizierungsanspruch entgegen. Unerheblich sei auch, ob der Verwalter seine Aufgaben bislang ordnungsgemäß erfüllt hat, oder ob die übrigen Eigentümer mit seiner Arbeit zufrieden waren.

Warum der Gesetzgeber die Zertifizierungspflicht eingeführt hat

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 hat der Gesetzgeber die fachliche Qualifikation von Immobilienverwaltern erstmals verbindlich geregelt.

Hintergrund ist die wachsende Komplexität der Verwaltungspraxis. Ein zuvor gescheiterter Versuch, über das Gewerberecht eine Sachkundeprüfung einzuführen, mündete in die jetzige zivilrechtliche Lösung, den Anspruch auf eine qualifizierte Verwaltung unmittelbar zwischen den Eigentümern zu verankern.

Wer verwalten will, muss seine Qualifikation belegen

Eigentümer können folglich nun jederzeit direkt von der Eigentümergeinschaft verlangen, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird. Bei einer bevorstehenden Verwalterbestellung sollte ein IHK-Zertifikat oder ein Nachweis über eine anerkannte Qualifikation (zum Beispiel als Immobilienkaufmann oder Volljurist) vorgelegt werden, um Anfechtungen zu vermeiden. Bei bereits bestellten Verwaltern können Eigentümer die Vorlage entsprechender Nachweise nachträglich aufgrund eines konkludenten Einsichts- oder Nachweisverlangens fordern. Liegt eine Zertifizierung (noch) nicht vor, kann geprüft werden, ob diese kurzfristig nachgeholt werden kann, etwa durch das Absolvieren der IHK-Prüfung. Diese besteht aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil und wird bundesweit regelmäßig angeboten. Die Prüfungsgebühr beträgt in der Regel 300 bis 400 Euro, eine Wiederholung ist jederzeit möglich.

Verwaltungswirklichkeit im Wandel

Trotz steigender Anforderungen und wachsendem Kostendruck betreuen inzwischen über 4.000 Verwaltungsunternehmen mehr als 7 Millionen Immobilieneinheiten. Digitalisierung, Personalengpässe und komplexere rechtliche Vorgaben machen die Verwaltung anspruchsvoller denn je. Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz, etwa in der Buchhaltung oder Kommunikation, wird zunehmend zur strukturellen Notwendigkeit. Gerade bei juristischen Personen, wie etwa einer GmbH, ist entscheidend, dass eine tatsächlich verwaltende Person zertifiziert oder gleichgestellt ist. Eine reine Geschäftsführung genügt nicht. Eigentümer sollten daher gezielt nach Qualifikationsnachweisen der konkret handelnden Personen fragen. Mit der Zertifizierungspflicht ist die Qualitätssicherung der Verwaltung zur gemeinsamen Aufgabe von Verwaltern und Eigentümern geworden. Haus & Grund steht Eigentümern hierbei beratend zur Seite.

ecowo
Ihre Hausverwaltung in Norddeutschland

 WEG Verwaltung
 Verwaltung von Erbbaurechten

Digital. Nachhaltig. Selbstkritisch

 Tel.: 040 / 182 128 150
 Hans-Christian.Kohrt@ecowo.de
 www.ecowo.de



 IMMOBILIENVERWALTUNG DES JAHRES 2023
1. PLATZ ecowo GmbH

Luisa Peitz

www.hausundgrund.de

Mängel an der Mietsache

Tiefgaragentor defekt

Gericht erlaubt Mietminderung

Darf ein Mieter die Miete mindern, wenn das Ausfahrtor der angemieteten Tiefgarage defekt ist? Ja, so jedenfalls das Amtsgericht Frankfurt am Main in seiner Entscheidung vom 21. Juli 2024, 33052 C 98/24. Hier hatte ein Mieter zwei Tiefgaragenstellplätze angemietet. Nachdem das Ausfahrtor jedoch defekt war und dadurch offenstand, minderte er die Miete. Die Vermieterin war damit nicht ganz glücklich und klagte schließlich auf Zahlung. Damit hatte sie vor dem Amtsgericht Frankfurt am Main jedoch keinen Erfolg. Das Gericht war der Auffassung, dass der Mieter gemäß § 536 Absatz 1 BGB die Miete mindern durfte, weil der Defekt am Ausfahrtor einen Mietmangel darstellt. Da der Mieter für die Tiefgarage einen Schlüssel erhalten habe, durfte er erwarten, dass

diese auch abschließbar ist und ein Mehr an Sicherheit für die abgestellten Fahrzeuge besteht.

Die Vermieterseite wandte ein, dass es zu keinerlei Eigentumsdelikten gekommen sei, nachdem das Tor offenstand. Dies konnte das Amtsgericht jedoch nicht von seiner Meinung abbringen, weil bereits die erhöhte Gefahr von Eigentumsdelikten einen Mangel darstelle.

Der Mieter zahlte pro Monat 60 Euro, das Amtsgericht hielt eine Mietminderung von 10 Euro pro Stellplatz im Monat für angemessen.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin und Partner

Stefan.Engelhardt@roggelin.de

**NASSE WÄNDE?
FEUCHTER KELLER?**



Feuchteschäden nicht auf die leichte Schulter nehmen

Schimmelflecken in Wohnräumen, Putz- und Farbabplatzung an erdberührten Kellerwänden oder an der Hausfassade: Manche Immobilieneigentümer suchen in diesen Fällen die schnelle Lösung. Abkratzen, drüber streichen und das Problem scheint für sie gelöst. Doch dem ist nicht so. Die hässlichen Schäden kommen immer wieder, und auch die Bausubstanz wird auf Dauer in Mitleidenschaft gezogen. Denn diesen Schadensbildern liegen Feuchteschäden zugrunde, deren Ursache fachgerecht beseitigt werden muss. Eine genaue Schadensanalyse vor Ort durch einen auf Feuchteschäden spezialisierten Experten ist der Schlüssel zum Erfolg für die Schadensbehebung.

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Analysetermin!

ISOTEC GmbH

☎ 0800 - 112 112 9

www.isotec.de

ISOTEC®
IMMER BESSER.

Neues aus Karlsruhe

Bankbürgschaft

Mietsicherheit wird nicht geleistet – fristlose Kündigung möglich?

An dieser Stelle ist das überaus praxisrelevante Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 14. Mai 2025 (VIII ZR 256/23) vorzustellen. Die Parteien stritten über die Berechtigung der klagenden Vermieterin zur fristlosen Kündigung wegen der von dem beklagten Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses nicht geleisteten Mietsicherheit. Als Mietsicherheit war zwischen den Parteien eine Bankbürgschaft vereinbart worden und als diese nicht geleistet wurde, kündigte die Vermieterin den Mietvertrag fristlos und erhob eine Räumungsklage. Die fristlose Kündigung stützte sich auf § 569 Absatz 2 a BGB; hiernach ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete ohne Vorauszahlung entspricht.



Foto: Joe Wlitzki

Die Klage war sowohl vor dem Amts- als auch vor dem Landgericht erfolgreich. Die eingelegte Revision führte jedoch zur Aufhebung des landgerichtlichen Urteils. Der BGH ist der Auffassung, die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nach § 569 Absatz 2 a BGB seien nicht gegeben, weil eine als Mietsicherheit gestellte Bankbürgschaft nicht in den Anwendungsbereich dieser Vorschrift falle. Der Anwendungsbereich dieser Norm sei nur eröffnet, wenn der Mieter mit der Leistung einer Barkautions beziehungsweise einer Geldsumme in Verzug sei.

Der Ausschluss der Bankbürgschaft als Mietsicherheit aus dem Anwendungsbereich des § 569 Absatz 2 a BGB sei bereits von dem Wortsinn gedeckt, denn der Mieter müsse sich mit einer Sicherheitsleistung in Höhe „eines Betrages“ in Verzug befinden, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Auch wenn eine Bürgschaft durch den Mieter über einen bestimmten „Betrag“ gestellt wird, ergibt sich aus dem Erfordernis einer betragsmäßigen Berechnung des Rückstands, dass nur solche Mietsicherheiten unter § 569 Absatz 2 a BGB fallen, die in Form eines (teilbaren) Geldbetrags (Geldsumme beziehungsweise Barkautions) zu

leisten seien. Die systematische Stellung und Konzeption des § 569 Absatz 2 a BGB sprächen ebenfalls für einen Ausschluss der Bankbürgschaft aus deren Anwendungsbereich. Denn zum einen weise der Kündigungstatbestand einen vom Gesetzgeber gewünschten Gleichlauf mit den Voraussetzungen der Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB auf. Darüber hinaus ergäbe sich aus dem systematischen Zusammenhang der §§ 569 Absatz 2 a BGB und 551 BGB, dass unter den Kündigungstatbestand nur solche

Sicherheiten fallen, die der Mieter in Teilleistungen erbringen kann, was bei einer Bankbürgschaft grundsätzlich nicht der Fall ist. Denn die fristlose Kündigung setze einen Verzug des Mieters mit einem Betrag der Sicherheitsleistung voraus, „der der zweifachen Monatsmiete“ entspreche. Da die Höhe der Sicherheitsleistung gemäß § 551 Absatz 1 BGB jedoch bis

zum Dreifachen der monatlichen Nettokaltmiete betragen darf, die Kündigung aber bereits zulässig sei, wenn der Mieter lediglich mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug sei, werde deutlich, dass der Kündigungstatbestand des § 569 Absatz 2 a BGB nur solche Mietsicherheiten erfasse, die durch Teilleistungen erbracht werden können. Dieses Urteil stellt eine deutliche Schwächung des Vermieters dar. Er ist zwar nicht schutzlos gestellt, denn ihm stehen in solchen Fällen das Recht zur fristlosen Kündigung nach § 543 Absatz 1 BGB und zur fristgerechten Kündigung nach § 573 BGB zu. Das ist jedoch wegen der zuvor erforderlichen Abmahnung und der im Rahmen des § 543 Absatz 1 BGB stattfindenden Abwägung umständlicher, zeitaufwändiger und risikobehafteter. Die klassische Mietkaution wird trotz der Kosten für die Kontoeröffnung und -führung nochmals an Bedeutung gewinnen.

Matthias Scheff

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

MUTTER-TOCHTER-VERHÄLTNIS



IMMOBILIENVERWALTUNG MIT MEHRWERT

Als Tochterunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg nutzen wir das ganze Know-how und den Service unserer Mutter für die professionelle Verwaltung Ihrer Immobilie. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: info@privatbau.de · www.privatbau.de

 **PRIVATBAU**

Raumklima – Messgeräte – Lärmschutz – Schädlinge im Haus

Wohngesundheit



Foto: fizkes/stock.adobe.com

Sanierung

Raumklima

Lüftungssystem mitdenken

Ein behagliches Raumklima beeinflusst unsere Gesundheit, unsere Konzentrationsfähigkeit, aber beispielsweise auch die Lebensdauer von Möbeln und der Bausubstanz. Insbesondere in Altbauten, die saniert und energetisch aufgewertet werden, verändert sich die Dynamik von Luftaustausch und Feuchtigkeit erheblich – oft mit unerwünschten Nebenwirkungen wie Schimmel oder „dicker Luft“. Zu trockene Luft reizt Schleimhäute, zu feuchte fördert Schimmel. Auch der CO₂-Gehalt und die Luftzirkulation spielen eine entscheidende Rolle für das Wohlbefinden – insbesondere in dicht sanierten Gebäuden, in denen die natürliche Durchlüftung eingeschränkt ist.

Gasetagenheizungen wirken auf das Raumklima

Ein häufiger Sanierungsschritt ist der Austausch alter Gasetagenheizungen. Diese waren über Jahrzehnte Standard in vielen Altbauwohnungen und trugen oft per se zur natürlichen Luftzirkulation bei, weil durch den Luftverbrauch zur Gasverbrennung ein leichter Unterdruck entsteht, der Verbrennungsluft aus anderen Räumen nachzieht und so wiederum Frischluft durch die undichte Gebäudehülle nachströmt. Wird diese Heiztechnik im Zuge der Sanierung entfernt, entfällt dieser Luftaustausch. Ohne passende Alternative drohen in der Folge ein erhöhter Feuchtigkeitsgehalt in der Raumluft und langfristig sogar Schimmelbildung.

Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Eine mögliche Lösung: kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Spezielle Systeme führen verbrauchte feuchte Luft nach außen ab und leiten gleichzeitig frische gefilterte Luft in den Wohnraum – ohne dass dabei Heizwärme verloren geht. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Es gibt zentrale Systeme, die sich vor allem bei Neubauten oder umfassenden Sanierungen eignen, bei denen ein Luftverteilungsnetz installiert werden kann. Für bestehende Gebäude sind dezentrale Lösungen oft die bessere Wahl. Sie bestehen aus einzelnen, paarweise vernetzten Geräten, die direkt in die Außenwand eingebaut werden und im Wechsel Frischluft ein- und Abluft ausführen – inklusive Wärmerückgewinnung. Die Wärme der Abluft wird über einen keramischen Wärmetauscher zurückgewonnen und der Zuluft wieder zugeführt. „Automatisierte Systeme mit Wärmerückgewinnung ermöglichen Energieeffizienz und Luftqualität gleichzeitig“, erklärt Christian Bolsmann, Vorstand des Bundesverbands

für Wohnungslüftung e. V. Besonders nach einer Sanierung sei eine solche Lösung sinnvoll.

„Der typische Fehler nach einer Sanierung ist, dass die neue Dichtigkeit des Gebäudes nicht mit einem Lüftungskonzept überprüft und gegebenenfalls eine sinnvolle Lüftungstechnische Maßnahme installiert wird. Dann drohen Feuchteschäden und schlechtes Raumklima“, warnt der Experte. Das Gute: „Solche dezentralen Systeme lassen sich durch heute verfügbare Funksysteme minimalinvasiv und flexibel in den Altbau integrieren – und sie sind heute so leise und unauffällig, dass sie praktisch unsichtbar arbeiten.“ Moderne Systeme messen darüber hinaus Luftfeuchte, CO₂ oder VOC und passen die Lüftungsleistung automatisch an – für gleichbleibend gute Luft, ganz ohne manuelles Eingreifen.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

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



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

So hat schlechte Luft keine Chance

Messgeräte

Raumklima technisch überwachen

Wer auf ein gesundes Raumklima achten möchte, kann heute auf eine Vielzahl von Messgeräten zurückgreifen, die speziell für den privaten Gebrauch konzipiert sind.

CO₂-Messgeräte

CO₂-Messgeräte messen den Anteil von Kohlendioxid (CO₂) in der Raumluft. Hohe CO₂-Werte entstehen vor allem in geschlossenen, schlecht belüfteten Räumen mit mehreren Personen – etwa in Schlafzimmern, im Home Office oder in Klassenzimmern. Ein CO₂-Messgerät hilft dabei, rechtzeitig zu lüften, bevor die Luftqualität Konzentration und Wohlbefinden beeinträchtigt.

VOC-Sensoren

VOC steht für „volatile organic compounds“, also flüchtige organische Verbindungen. Diese chemischen Stoffe entweichen unter anderem aus Möbeln, Farben, Reinigungsmitteln oder Teppichen. VOC-Sensoren erfassen die Konzentration dieser Schadstoffe in der Luft und geben Hinweise darauf, ob gelüftet oder bestimmte Produkte vermieden werden sollten.

Feinstaubsensoren

Feinstaubmessgeräte erfassen Partikel in der Luft, insbesondere solche mit einem Durchmesser von weniger als 2,5 beziehungsweise 10 Mikrometern. Diese Partikel entstehen etwa beim Kochen, durch Kerzen, Zigarettenrauch oder in Regionen mit hoher Außenluftbelastung. Gerade für Allergiker oder Menschen mit Atemwegserkrankungen ist ein solcher Sensor hilfreich, um kritische Belastungen zu erkennen und zu vermeiden.

Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsmesser

Diese Geräte erfassen die Temperatur und die relative Luftfeuchtigkeit. Zu trockene Luft kann die Schleimhäute reizen, während zu feuchte Luft die Schimmelbildung begünstigt. Hygrometer und Thermometer helfen, das Wohnklima zu optimieren – insbesondere in Schlafzimmern, Bädern oder Kellerräumen.

Kohlenmonoxid-Warner mit Anzeige

Kohlenmonoxid (CO) ist ein farb- und geruchloses Gas, das durch defekte Heizungen, Kamine oder Gasgeräte entstehen kann. Ein CO-Warner mit digitaler Anzeige überwacht die Konzentration und schlägt bei gefährlichen Werten Alarm. Gerade in Haushalten mit offenen

Feuerstellen oder alten Gasthermen ist dies ein wichtiges Sicherheitsinstrument.

Kombigeräte und Multisensoren

Für eine ganzheitliche Überwachung des Raumklimas gibt es mittlerweile auch Geräte, die mehrere Sensoren vereinen. Sie messen zum Beispiel gleichzeitig CO₂, Feinstaub, VOC, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Solche Multisensoren sind besonders praktisch, wenn man sich nicht auf einzelne Parameter beschränken möchte, sondern einen umfassenden Überblick über die Luftqualität in Innenräumen gewinnen will. Schließlich bieten sie einen tiefen Einblick in die Luftqualität eines Gebäudes. Sie messen je nach Ausführung bis zu ein Dutzend verschiedene Werte und analysieren deren Zusammenspiel. Diese Geräte werden häufig in Haushalten eingesetzt, in denen gesundheitliche Risiken bestehen. Die Messwerte lassen sich dabei meist in Echtzeit abrufen und dokumentieren.

Ins Smarthome integrierbar

Ein großer Vorteil vieler aktueller Geräte ist ihre Integration ins smarte Zuhause. Per WLAN oder Bluetooth verbinden sie sich mit Smartphones, Tablets oder direkt mit Steuerzentralen des Heimnetzwerks. Die Daten werden in Echtzeit übermittelt, Auswertungen über Wochen und Monate hinweg sind auf Knopfdruck möglich. Zahlreiche Geräte lassen sich zudem mit Sprachassistenten verbinden oder in bestehende Automatisierungssysteme integrieren. So kann bei erhöhten Schadstoffwerten beispielsweise automatisch ein Luftreiniger eingeschaltet, ein Fenster geöffnet oder die Lüftungsanlage reguliert werden.

Gut auch für die Gebäudesubstanz

Welche Technik sich für ein Gebäude eignet, hängt maßgeblich vom individuellen Bedarf und den örtlichen Gegebenheiten ab. Übrigens spielt die Raumluftüberwachung auch für den Werterhalt der Immobilie eine Rolle. Schimmelbildung, feuchte Wände oder unerkannte Schadstoffquellen können langfristig massive Schäden verursachen. Frühzeitig erkannt, lassen sich solche Probleme oft mit geringem Aufwand beheben – vorausgesetzt, es stehen zuverlässige Daten zur Verfügung.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Straßenverkehr, Baulärm, laute Nachbarn

Lärmschutz

Wenn zu viel Krach die Nerven strapaziert

Anhaltender Lärm kann ernsthafte gesundheitliche Folgen haben. Umso wichtiger ist es, frühzeitig geeignete Maßnahmen dagegen zu ergreifen. Wer sich genauer über die geltenden Anforderungen für den Mindestschallschutz informieren möchte, findet diese in der Norm DIN 4109.

Im Neubau spielt der Schallschutz bereits in der Planungsphase eine zentrale Rolle. So wird darauf geachtet, dass ausreichend schalldämmende Maßnahmen zwischen Haushälften, Wohnungen und auch innerhalb der eigenen vier Wände umgesetzt werden.

An stark befahrenen Straßen kann zudem der Grundriss gezielt so gestaltet werden, dass Wohn- und Schlafzimmer möglichst ruhig liegen. Ergänzend bieten spezielle Schallschutzfenster zusätzlichen Schutz vor Lärmbelastung.

Schallschutzvorschriften beachten

Im Bestand sieht es je nach Alter des Hauses mit dem Schallschutz weniger streng aus. Hier gelten die Vorschriften aus der jeweiligen Bauzeit. Ein Vermieter muss grundsätzlich nur den zum Bauzeitpunkt des Gebäudes vorgegebenen Schallschutz gewährleisten. „Sobald aber ein wesentlicher Eingriff in die Bausubstanz vorgenommen wird, müssen die Schallschutzvorschriften zum Zeitpunkt des Umbaus erfüllt werden“, erläutert Lazlo Poblth, Sachverständiger Bau- und Raumakustik beim TÜV SÜD. Wer den Lärmschutz in einer Immobilie verbessern will, sollte zunächst prüfen, von wo der Lärm kommt: von außen, von oben, aus der Nachbarwohnung oder aus den eigenen vier Wänden?

Lärmschutzfenster helfen

Dringt der Lärm von außen in die Wohnung, können spezielle Lärmschutzfenster und -türen wirksam Abhilfe schaffen. Bei Fenstern wird der Schallschutz vor allem durch eine deutlich dickere und asymmetrisch aufgebaute Isolierverglasung erzielt, bei der die einzelnen Glasscheiben unterschiedliche Stärken haben. Zusätzliche schallabsorbierende Dichtungen sowie Schallschutzfolien im Glas verstärken die Dämmwirkung. Ein noch besserer Schallschutz ist mit Verbund- und Kastenfenstern zu erreichen. Dabei werden zwei Fenster zu einem Verbund verbaut. Gibt es Rollladenkästen, können diese nachträglich gedämmt oder durch schallgedämmte Kästen ersetzt werden. Auch Lüftungseinrichtungen sollten entsprechend schallgedämmt sein.

Immer an den Trittschall denken

Kommt der Lärm aus benachbarten Wohnungen von oben, muss der Lärmschutz am Boden beziehungsweise an der Decke verbessert werden. In der darunterliegenden Wohnung kann alternativ oder zusätzlich durch eine zweite Decke der Schall reduziert werden. Damit der Schallschutz auch tatsächlich seine Wirkung erzielt, sollte man dies am besten Fachhandwerkern überlassen.

Zweite Decken oder Wände anbringen

Dabei kann die Decke abgehängt werden, indem die zweite Decke je nach Raumhöhe flexibel an die obere Decke angebracht wird. Da je nach Bundesland ein Mindestmaß an Deckenhöhe eingehalten werden muss, ist ein Blick in die Landesbauordnung notwendig. Eine weitere Möglichkeit ist bei nicht zu großen Räumen eine sogenannte freitragende Decke, die nur an den Seitenwänden angebracht wird. Kommt die Lärmbelastung vor allem aus der nebenan liegenden Wohnung, können Vorsatzwände in Metallständerbauweise Abhilfe schaffen.

Karin Birk
Freie Autorin

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

Ungebetene Gäste

Schädlinge

Frühzeitig auf Warnsignale achten

Ungeziefer und Schädlinge im eigenen Zuhause sind ein Ärgernis, das jeder vermeiden möchte. Dennoch kommt es häufig vor, dass kleine Insekten oder Nagetiere unbemerkt Einzug halten – und sich vermehren. Um das zu verhindern, ist es wichtig, frühzeitig auf Warnsignale zu achten und die richtigen Maßnahmen zu ergreifen.

Während Ungeziefer vom Menschen als lästig und unerwünscht empfunden werden, aber keinen Schaden anrichten, haben es Schädlinge auf die Zerstörung von Nahrungsmitteln, Textilien oder gar der Bausubstanz abgesehen. Manche Schädlinge stellen auch eine Gefahr für die Gesundheit der Bewohner dar, da sie zum Beispiel Krankheiten übertragen können.

Vorratsschädlinge

Vorratsschädlinge befallen Lebensmittelvorräte. Vor allem Lebensmittelmotten wie die Mehlmotte und die Dörrobstmotte sind weit verbreitet. Neben Motten gelten auch zahlreiche Käferarten wie der Brot- oder der Mehlkäfer als Vorratsschädlinge. Ameisen wie die Pharaoameise bevorzugen zucker- und stark eiweißhaltige Stoffe, sind aber auch Allesfresser. Die Nester ihrer Kolonien legt die Pharaoameise an gut versteckten Stellen im Mauerwerk an. Die Kleidermotte hingegen hat es auf Textilien abgesehen, vor allem aus Wolle, sowie Pelze, Federn und Filz. Bemerkbar macht sich ein Kleidermottenbefall durch Löcher und kahle Stellen an den betroffenen Kleidungsstücken. Doch auch Polstermöbel und Teppiche sind vor den Schädlingen nicht sicher.

Wohnungsschädlinge

Zu den bekanntesten Schadnagern im Haus zählen die Hausmaus und -ratte. Auch sie ernähren sich von Lebensmitteln, begnügen sich aber auch mit Abfällen. Neben Nageschäden besteht die Gefahr, dass ihre Exkremente

Lebensmittel verunreinigen. Außerdem können die Nager verschiedene Krankheiten übertragen.

Zu den gefürchtetsten Hausschädlingen gehören Holzwürmer, da sie Holzmöbel ebenso zerstören wie einen Dachstuhl. Die Larven fressen bis zu ihrer Verpuppung Gänge in das Holz, welche im Laufe der Jahre zur vollständigen Auflösung des Materials führen können.

Hygiene- und Gesundheitsschädlinge

Zu den gefährlichsten Hygieneschädlingen zählt die Kakerlake, da sie Krankheiten wie Tuberkulose, Salmonellose und Milzbrand übertragen kann. Ebenfalls zu den Hygieneschädlingen zählen Flöhe. Sie gelten als Parasiten, da sie sich von Blut ernähren. Die Stiche führen zu kleinen Wunden und Juckreiz. Aber auch Krankheitskeime wie Staphylokokken oder Streptokokken können durch einen Flohstich in den menschlichen Organismus gelangen. Besonders häufig vorkommende Gesundheitsschädlinge sind Milben, bei denen es sich um eine Unterklasse der Spinnentiere handelt. Sie können Asthma und Hausstauballergien auslösen.

Identifizierung und Bekämpfung

Bevor Schädlinge und Ungeziefer erfolgreich bekämpft werden können, muss zunächst herausgefunden werden, um welche Art es sich genau handelt – und wo die ungebetenen Gäste Schlupflöcher gefunden haben, um sich zu vermehren. Die häufigsten Ungeziefer, die im eigenen Haushalt auftauchen, bekämpft man mit ähnlichen Mitteln. Diese reichen von speziellen Fallen über den Einsatz von sogenannten Nützlingen bis hin zur Chemiekeule. Von Letzterer ist jedoch immer abzuraten, solange es Alternativen gibt, da sie auch die Gesundheit von Mensch und Haustier beeinträchtigen können.

Um zum Beispiel Lebensmittelmotten zu bekämpfen, gilt es, die befallenen Nahrungsmittel umgehend zu entsor-



Nie mehr Schimmel.



Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

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

Dauerhaft sauber durch Physik, ohne Gift!

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

gen und Schränke und Räume gründlich zu reinigen. Alle weiteren Lebensmittel müssen fortan luftdicht und fest verpackt sein, zum Beispiel in Plastikbehälter. Besteht das Problem fort, sind Schlupfwespen eine umweltfreundliche und effektive Maßnahme, den Motten den Kampf anzusagen. Der Name mag etwas irritieren, denn Schlupfwespen haben sehr wenig mit herkömmlichen Wespen zu tun. Im Fachhandel sind kleine Karten erhältlich, auf denen sich mehrere Tausend Schlupfwespen-Eier befinden. Nach kurzer Zeit schlüpfen diese und suchen gezielt nach Motteneiern, um dort wiederum Eier zu legen, diese also zu parasitieren. Nach der Ausrottung der Motteneier sterben die Schlupfwespen schließlich, und das Haus ist wieder mottenfrei.

Fraßköder kommen zum Beispiel bei Pharaoameisen zum Einsatz. Denn Insektizide gelten bei Ameisen als wenig effektiv, denn die Ameisenkönigin sorgt im Nest rasch wieder für neuen Nachwuchs. Aus diesem Grund geht man gegen die Pharaoameisen meist mit Fraßgiften vor. Gelangen diese ins Nest, sterben auch die Königin und ihre Brut.

Das Aufstellen von Fallen hat sich bei Nagetieren wie Mäusen und Ratten bewährt. Erhältlich sind Lebendfallen, Schlagfallen und Fallen mit Giftködern. Der Nachteil von Gift ist, dass es auch Haustiere wie Katzen und Hunde töten kann.

Professionelle Hilfe

Ein Ungeziefer- oder Schädlingsbefall kann aber auch so hartnäckig sein, dass professioneller Einsatz vonnöten ist. Ist zum Beispiel der Dachstuhl von Holzwürmern besiedelt, helfen meist nur noch Profis – zum Beispiel mit einer Begasung des gesamten Raumes. Dies ist allerdings ein höchst kostspieliges Unterfangen. Auch um größere Kakerlakenansammlungen wieder loszuwerden, bedarf es meist der Hilfe eines professionellen Schädlingsbekämpfers. Kakerlaken gelten als überaus widerstandsfähig und schwer zu entfernen – die Bekämpfung nimmt längere Zeit in Anspruch, da sonst die Gefahr besteht, dass die Schädlinge in Rohren, Schächten oder abgelegenen Winkeln überleben. Bei Ratten greifen professionelle Schädlingsbekämpfer auch auf Hightech-Lösungen zurück, etwa digitale Mehrfachfallen mit Sensoren und Kameras, die sofort auf Aktivitäten reagieren.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Ferienimmobilien:**
Faszination Chalets · Möbel für die Ferienwohnung · Businessplan · Vermieten & Verwalten

Oktober

Neubau

Architekturtrends ·
Innenausbau ·
Keller ·
Dachboden ausbauen ·
Aufstockung ·



November

Sicherheit & Haustechnik

Einbruchschutz ·
Sicher im Smart Home ·
Smarte Schlösser ·
Fenster ·



Weitere Themen

Dezember: Wintertrends

Wasserführende Kamine & Öfen · Beleuchtung ·
Wintergrillen · Winterdienst

Januar: Bad & Küche

Die vernetzte Küche · Badsanierung einfach gemacht ·
Ordnungssysteme für Bad und Küche ·
Abwasserrohre sanieren

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

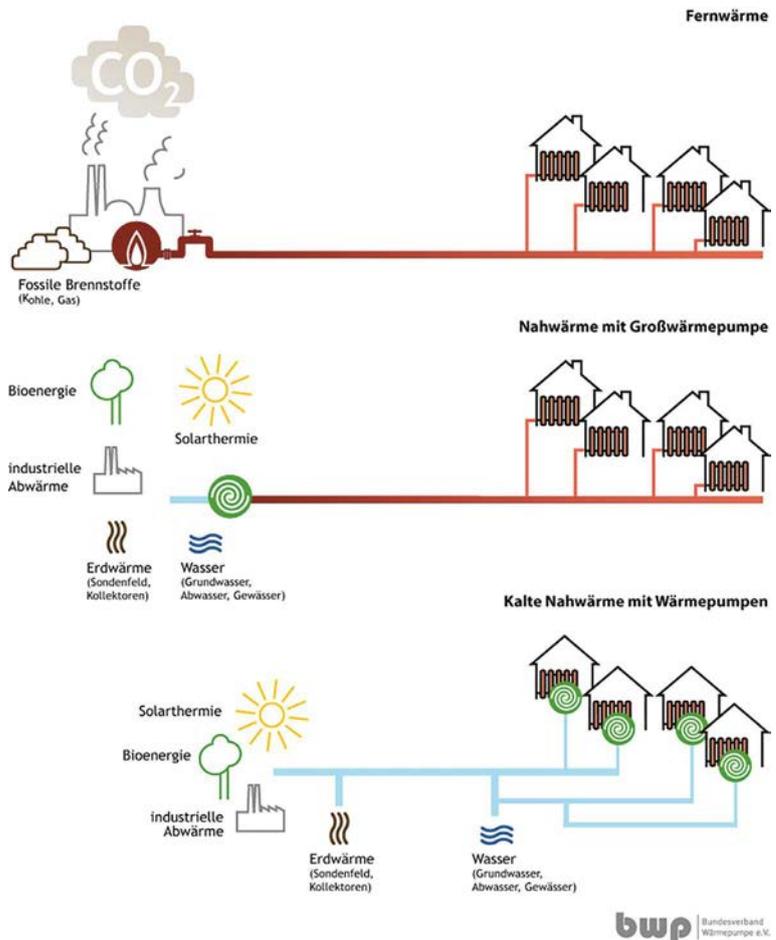
Heizungsmodernisierung

Kalte Nahwärmenetze

Chancen und Kosten

Kalte Nahwärmenetze gelten als vielversprechende Lösung für die klimafreundliche Heizungsversorgung. Immer mehr Städte und Gemeinden setzen darauf, um fossile Brennstoffe zu ersetzen. Wie funktioniert das System, welche Kosten kommen auf Eigentümer zu, welche Bauarbeiten sind nötig und wie lange dauert die Umsetzung?

Bis 2045 soll Deutschland klimaneutral sein. Fossile Heizungen sollen bis dahin schrittweise durch klimafreundliche Alternativen ersetzt werden. Kalte Nahwärmenetze (auch Anergienetze genannt) bieten dafür eine innovative Lösung, die sich sowohl für Neubaugebiete als auch für bestehende Quartiere eignet. Mehrere Städte und Gemeinden in Deutschland setzen bereits auf Kalte Nahwärmenetze. In Baden-Württemberg wird das Modell etwa für neue Wohnquartiere in Tübingen und Heidelberg geplant, in Rheinland-Pfalz gibt es Pilotprojekte in Ingelheim und Mainz. Auch in Brandenburg, Bremen und Nordrhein-Westfalen entstehen solche Netze, die Bestandsquartiere versorgen. Kommunen sehen darin eine Chance, die Wärmeplanung auf erneuerbare Quellen auszurichten und langfristig stabile Preise zu sichern.



So funktioniert das System

Wie bei der klassischen Fern- oder Nahwärme werden auch bei der Kalten Nahwärme mehrere Gebäude mit Wärme versorgt, die über ein Leitungsnetz miteinander verbunden sind. Der Unterschied liegt in der über die Leitungen transportierten Temperatur: Herkömmliche Wärmenetze werden mit einem Temperaturniveau zwischen 70 und 100 Grad Celsius (°C) betrieben, Kalte Netze nutzen niedrigere Temperaturen von etwa 10 bis 25 °C. Sie beziehen ihre Energie aus Umweltwärmequellen wie Erdwärmesonden, Grundwasser, Flüssen oder industrieller Abwärme. Auch Solarthermie oder Abwärme von Betrieben vor Ort kann flexibel genutzt werden. Die über das Kalte Nahwärmenetz bereitgestellte Wärme eignet sich aufgrund des geringen Temperaturniveaus noch nicht direkt zum Heizen und zur Warmwasserversorgung. Deshalb muss in jedem angeschlossenen Gebäude eine

Thermentausch oder dichte Gebäudehülle?

Hohe Feuchte & Schimmelgefahr!

Wohnraumlüftung ist die Lösung!

Mit patentierter Infinity Air Lüftungstechnologie
www.infinityair.eu

eigene Wasser-Wasser-Wärmepumpe installiert werden, mit der das Heizwasser auf die benötigte Vorlauftemperatur gebracht wird.

Kosten und Förderung

Die Kosten für einen Anschluss an ein Kaltes Nahwärmenetz liegen – je nach Region und Ausbaustandard – typischerweise zwischen 10.000 und 20.000 Euro pro Wohneinheit. Darin enthalten sind in der Regel der Hausanschluss, die Netzverbindung bis zum Gebäude und die Wärmepumpe selbst. Förderprogramme von Bund und Ländern können einen erheblichen Teil dieser Kosten übernehmen, oft zwischen 30 und 50 Prozent. Langfristig sollen angeschlossene Haushalte von geringen Betriebskosten und einer hohen Versorgungssicherheit profitieren, da fossile Brennstoffe nicht mehr benötigt werden.

Welche Bauleistungen sind erforderlich?

Die Umsetzung eines Kalten Nahwärmenetzes erfordert zunächst die Verlegung von Rohrleitungen im öffentlichen Raum oder auf Privatgrundstücken. Dafür müssen Straßen oder Wege geöffnet und anschließend wiederhergestellt werden. Aufgrund des geringen Temperaturniveaus benötigen die in Kalten Nahwärmenetzen eingesetzten Rohrleitungen keine aufwendige Dämmung gegen Wärmeverluste wie herkömmliche Nah- und Fernwärmeleitungen. Im Gebäude wird ein mit der internen Heizungsanlage verbundener Hausanschluss installiert. Eigentümer müssen dafür ihre Heizungen modernisieren und eine Wärmepumpe einbauen lassen. Auch kleinere Umbauten an der Heizungsverteilung im Haus können notwendig werden. In Neubaugebieten wird das System oft direkt eingeplant, wodurch sich die Kosten und der bauliche Aufwand reduzieren.

Wie lange dauert die Umsetzung?

Die Bauzeit für ein Kaltes Nahwärmenetz hängt stark von der Größe des Projekts ab. Für kleine Neubaugebiete können Planung und Verlegung oft innerhalb von sechs

Vor- und Nachteile von Kalten Nahwärmenetzen gegenüber herkömmlichen Fern- und Nahwärmenetzen

Vorteile:

1. Wärme und Kälte: Versorgung mit Heizwärme im Winter und Kühlung im Sommer möglich.
2. Geringe Verluste: Durch niedrige Temperaturen entstehen kaum Wärmeverluste im Netz.
3. Kostengünstige Leitungen: Keine Dämmung der Rohre nötig → niedrigere Baukosten.
4. Vielfältige Wärmequellen: Nutzung von Umweltwärme (Erdreich, Wasser, Luft) oder Abwärme.
5. Keine Anlage zur Wärmeproduktion nötig: Einsatz von Wärmeerzeugern wie Blockheizkraftwerken oder Biomasse-Kraftwerken ist nicht notwendig.
6. Unabhängigkeit: Keine Notwendigkeit von fossilen Brennstoffen wie Gas oder Öl.
7. Hohe Flexibilität: Netz kann modular erweitert und leicht an neue Gebäude angeschlossen werden.
8. Geringeres Risiko für Betreiber: Weniger Energieverluste bedeuten wirtschaftliche Vorteile.

Nachteile:

1. Wenig Erfahrung: Planung und Betrieb sind noch neu und erfordern spezielles Know-how.
2. Größere Rohre nötig: Wegen niedriger Temperaturdifferenzen müssen dickere Leitungen verlegt werden.
3. Abhängigkeit von Wärmepumpen: Jeder Haushalt benötigt eine eigene Wärmepumpe → höhere Investitionskosten.
4. Strombedarf: Wärmepumpen brauchen Strom, was bei nicht erneuerbaren Energiequellen die Umweltbilanz verschlechtern kann.

bis zwölf Monaten abgeschlossen werden. In bestehenden Quartieren mit dichter Bebauung und komplexer Infrastruktur kann die Umsetzung bis zu zwei Jahre dauern. Die eigentlichen Tiefbauarbeiten in einer Straße dauern dabei meist nur wenige Wochen und werden abschnittsweise durchgeführt. Eigentümer sollten zudem mit ausreichenden Vorlaufzeiten für Planung, Genehmigungen und Koordination rechnen, die regional sehr unterschiedlich sein können.

MAUERWERKS-TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN!

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



SANIERUNGSTECHNIK
NORD

040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Fenster und Türen

Pflege und Wartung

Lebensdauer verlängern

Fenster und Türen sind langlebige Produkte, die durch ihre oft exponierte Lage und die tägliche Benutzung jedoch stark beansprucht werden. Um die Eigenschaften dauerhaft zu erhalten ist sowohl eine regelmäßige Wartung als auch eine frühzeitige Beseitigung von Mängeln notwendig.

Ein Fenster- und Türlieferant sollte spätestens nach Montage der Elemente und einer entsprechenden Einweisung Hinweise zur fachgerechten Wartung und Pflege übergeben. Wartungs- und Pflegearbeiten gehören nicht zu den

Leistungen, die im Rahmen einer Gewährleistung vom Lieferanten kostenfrei zu erbringen sind. Deshalb ist es empfehlenswert, einen Wartungsvertrag für die gelieferte Leistung abzuschließen.

Den Kern einer Wartung bildet die Sicherstellung der Funktion der Beschläge. Wenn dies in Eigenregie erfolgen soll, haben alle

Beschlaghersteller Hinweise auf ihrer jeweiligen Website, denen die Beschlagstellen zum Ölen und Fetten entnommen werden können. Aufgrund der teilweise hohen Gewichte oder Veränderungen am Baukörper und an den Setzungen kann es notwendig werden, die Beschläge seitlich, in der Höhe und auch im Andruck einzustellen. Dafür sind handwerkliche Kenntnisse erforderlich, über die meist nur ein Fachbetrieb verfügt.

Eine wesentliche Funktion von Fenstern ist die Sicherheit gegen Regenwasser und Schnee. Beides sollte das geschlossene Element bei den heutigen Fensterkonstruktionen auch bei stärkerer Belastung nicht überwinden. Damit dies funktionieren kann, sind alle Entwässerungsöffnungen und -schlitze von Schmutzablagerungen zu befreien, damit das Wasser ungehindert abfließen kann.

Die Dichtigkeit der Elemente wird über die „Gummidichtungen“ im Rahmen und Flügel sowie über einen ordnungsgemäßen Andruck der Fensterflügel über die Beschlageinstellung sichergestellt. Das Sauberhalten mit warmem Wasser wird sicherlich ohne Fachwissen erreicht, der Andruck und die Einstellung des beweglichen Fenster- und Türflügels sollte Sache eines Fachbetriebs sein. Bei einer farblichen Bearbeitung von Fenstern und Türen sollten diese möglichst herausgenommen werden. Farbe auf Dichtungen beeinträchtigt die Funktion und reduziert die Haltbarkeit der Dichtung.

Die Verglasung ist entweder mit einem elastischen Dichtstoff oder mit vorgefertigten Dichtprofilen zum Rahmen abgedichtet. Das Reinigen mit Neutralreinigern ist sinnvoll. Auch diese Abdichtungen werden etwa durch Überstreichen in ihrer Funktion und Haltbarkeit eingeschränkt. Im Rahmen einer Wartung durch einen Fachbetrieb muss die Abdichtungsfunktion geprüft werden. Sollten Störungen vorliegen sind diese zu beseitigen, um Schadensentwicklungen vorzubeugen.

Die Pflege der Oberfläche der Fenster und Türen hängt zum einen vom Rahmenmaterial, zum anderen von der Farbauswahl und Belastung ab. Grundsätzlich empfiehlt es sich, beim Reinigen des Glases auch die Rahmen mit Wasser zu säubern.

Bei Holzfenstern und -türen ergeben sich für die Farbgebung der Elemente je nach Holzart, Farbton und Belastung War-

tungsintervalle von oft über zehn Jahren. Bei exponierter Lage und Lasuranstrichen kann dies aber auch kürzer sein. Bei Extremwetter beziehungsweise Hagelschlag kann es punktuell zu kleinen Schäden kommen, die möglichst kurzfristig zu beseitigen sind. Der Fachbetrieb sollte im Rahmen der Wartung prüfen, ob mit der Zeit offene Fugen oder Risse vorhanden sind und eine nachhaltige Beseitigung durchführen.

In eine professionelle Wartung sollte die Prüfung der Befestigung der Elemente, der Funktion der innen und außen befindlichen Fugen und Abdichtungen zum Baukörper und, sofern vorhanden, von weiteren Anbauteilen (Lüftungen, Sonnenschutz, Alarmtechnik, motorische Antriebe) eingeschlossen sein. Oft ist dies nur unter Hinzuziehung von Fachkräften mit Spezialkenntnissen machbar. Bei einer ordnungsgemäßen Pflege und Wartung können Fenster und Türen über Jahrzehnte die Funktionen erfüllen, die nach einer sorgfältigen Planung, Produktion und Montage zu erwarten sind.

Wartungs- und Pflegearbeiten gehören nicht zu den Leistungen, die im Rahmen einer Gewährleistung vom Lieferanten kostenfrei zu erbringen sind

Rolf Menck

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

Umfrage

WohnKlima-Panel

Koalitionsvertrag: Überwältigende Mehrheit sieht Pläne negativ

In unserer letzten Umfrage wollten wir wissen, wie private Eigentümer und Vermieter die wohnungs- und baupolitischen Vereinbarungen im Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD einschätzen.

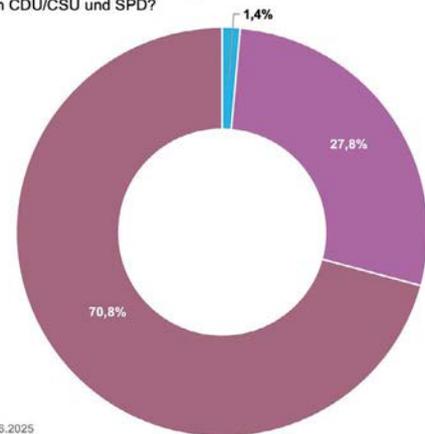
Nur 1,4 Prozent der Befragten bewerteten die Vereinbarungen positiv und sahen darin gute Impulse für Neubau, Eigentum und Vermietung. Rund 27,8 Prozent fanden einzelne Ansätze sinnvoll, hielten andere jedoch für unklar oder unzureichend. Die überwältigende Mehrheit von 70,8 Prozent bewertete die Pläne negativ, da diese ihrer Meinung nach die Interessen privater Eigentümer und Vermieter verfehlen. Niemand der Befragten gab an, sich noch nicht mit dem Thema beschäftigt oder keine Meinung zu haben.

Mit unserem WohnKlima-Panel wollen wir analysieren, mit welchen Hürden Eigentümer bei wohnungspolitischen Entscheidungen konfrontiert sind, um zu helfen, die Wohnungspolitik zu verbessern.



Wie bewerten Sie die wohnungs- und baupolitischen Vereinbarungen im Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD?

- Positiv – gute Impulse für Neubau, Eigentum & Vermietung.
- Gemischt – teils sinnvoll, teils unklar oder unzureichend.
- Negativ – verfehlt die Interessen privater Eigentümer & Vermieter.



Haus & Grund Umfrage | Stichprobengröße: 72 | Befragungszeitraum 08.06.2024 bis 30.06.2025



Wenn auch Sie sich an Umfragen beteiligen möchten, registrieren Sie sich unter hausund.co/panel und werden Sie Teil des Projekts.

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

ENERGIEAUSWEISE



Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

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

HEIZÖL



BERND IDÉN
Heizöl

60 70 136

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

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

Finanzierungszertifikat

Überholspur zur Immobilie

Beim Kauf von Haus oder Wohnung diesen Vorteil nutzen

Der Immobilienmarkt sowohl in der Stadt als auch in vielen Teilen der Metropolregion Hamburg ist aufgrund der hohen Nachfrage weiter angespannt. Deshalb muss man schnell sein, wenn eine weitere Immobilie gesucht wird. Um mehr Platz zu haben oder um zu reduzieren, um näher bei den Kindern zu wohnen oder in einer neuen Umgebung zu leben, um zu vermieten oder für Familienangehörige – die Gründe für den Erwerb einer weiteren Immobilie können vielfältig sein.

Wer das Haspa Finanzierungszertifikat hat, ist anderen Interessierten einen entscheidenden Schritt voraus: Denn damit wird der Verkäuferin oder dem Makler schon beim ersten Termin signalisiert, dass die Finanzierung bereits geklärt ist. Frei nach dem Motto: „Angucken, verlieben und Ja sagen!“ Bei Besichtigungen gibt es meist eine große Konkurrenz. Da ist es gut, wenn eine Trumpfkarte in der Hand liegt, mit der man sich von anderen in der Reihe Stehenden abheben kann. Wer bereits von der Bank grünes Licht für die Finanzierung bekommen hat, ist im Vorteil und erhält eher den Zuschlag. Mit dem Haspa Finanzierungszertifikat gibt es eine objektunabhängige Bestätigung, dass man sich bereits um die nötigen Finanzmittel gekümmert hat. Damit kann es dann auf der Überholspur zur neuen Immobilie gehen. Denn auch wenn zum Beispiel eigentlich eine Eigentumswohnung gesucht wurde, gilt das Zertifikat auch für das Reihenhaus, das beim Spaziergang spontan entdeckt und ins Herz geschlossen wurde. Tipp: Die rund 100 Immobilienspezialistinnen und -spezialisten der Haspa kennen sich wie kaum jemand anderes in der Region aus. Mit ihrer Beratung gibt es die Sicherheit, an alles gedacht zu haben.



Foto: Torsten Borchers unterstützt durch KI

Das Haspa Finanzierungszertifikat kann ein Vorteil sein, mit dem man an anderen Interessierten vorbei – wie auf der Überholspur – schneller zu einer neuen Immobilie kommen möchte.

Wer einen Termin vereinbaren möchte, findet unter www.haspa-beraterfinder.de/immobilie Kontaktadressen und persönliche Informationen zu den Fachleuten. Sie können auch bei der bereits vorhandenen Immobilie weiterhelfen: vom Energieausweis über energetische Sanierungen bis zum Aus-, An- oder Umbau.

Weitere Informationen zur objektunabhängigen Bestätigung gibt es unter www.haspa.de/finanzierungszertifikat.

Jetzt vorsorgen

Starkregen

Tipps für Absicherung und Prävention

Die Gefahr von Starkregen ist in Deutschland allgegenwärtig – und sie nimmt weiter zu. Dennoch ist laut Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) immer noch nur etwa die Hälfte aller Wohngebäude gegen Naturgefahren wie Starkregen umfassend abgesichert. Wichtig: Schäden durch Starkregen sind nur über eine Elementarschadenversicherung gedeckt, die zusätzlich zur Wohngebäudeversicherung abgeschlossen werden muss.

Sommerzeit – Hochsaison für Starkregen

Im Sommer erreichen die Starkregenereignisse in Deutschland regelmäßig ihren Höhepunkt. Die warmen Temperaturen fördern die Bildung von Unwettern mit starken Niederschlägen. Besonders tückisch: Überschwemmungen durch Starkregen können überall auftreten, nicht nur in der Nähe von Gewässern. Überlastete Kanalsysteme können Rückstau verursachen, wodurch Keller und Erdgeschosse geflutet werden – mit oft gravierenden Folgen.

Elementarschadenversicherung: Schutz für Haus und Hausrat

Wer sein Eigentum wirksam schützen möchte, sollte die bestehende Wohngebäudeversicherung um den Baustein „Elementar“ erweitern. Auch der Hausrat lässt sich mit dem passenden Zusatzmodul absichern. Das empfiehlt sich insbesondere für Haushalte, in denen Wertgegenstände oder Technik im Keller aufbewahrt werden. Die GEV bietet mit dem Tarif Home Elementar einen umfassenden Schutz bei Schäden durch Starkregen, Überschwemmung, Rückstau und weitere Naturgefahren.



Foto: Michael Ovsytschik

Prävention ist der beste Schutz

Neben dem Versicherungsschutz spielt auch die bauliche Vorsorge eine zentrale Rolle, um Schäden durch Starkregen zu verhindern. Besonders wichtig ist der Einbau von Rückstausicherungen in die Abwasserleitungen. Sie schützen davor, dass Wasser aus der Kanalisation ins Gebäude zurückgedrückt wird.

Auch bauliche Elemente wie wasserdichte Fenster und Lichtschächte im Kellerbereich tragen zur Sicherheit bei. An Kellerabgängen helfen erhöhte Kanten – sogenannte Aufkantungen –, das Oberflächenwasser abzuleiten. Wer zudem auf dem Grundstück Versickerungsflächen einplant oder erhält, reduziert die Gefahr, dass Wasser unkontrolliert auf das Gebäude zuströmt.

Mit solchen Maßnahmen lässt sich die Widerstandskraft von Immobilien gegen Unwetterereignisse deutlich erhöhen – im Idealfall ergänzend zu einer passenden Elementarschadenversicherung.

Verhalten bei Unwetterwarnungen

Bei drohendem Starkregen sollten sich Hauseigentümer frühzeitig über die aktuelle Wetterlage informieren – zum Beispiel über die Warnmeldungen des Deutschen Wetterdienstes. Lose Gegenstände im Außenbereich wie Gartenmöbel oder Sonnenschirme sollten rechtzeitig gesichert oder ins Haus geholt werden, um Schäden zu vermeiden. Auch empfiehlt es sich, elektrische Geräte vorsorglich vom Stromnetz zu trennen, um Überspannungsschäden zu verhindern. Wenn Keller, Tiefgaragen oder Straßen bereits überflutet sind, sollten diese aus Sicherheitsgründen nicht betreten werden. Das gilt ebenso für Unterführungen, in denen sich das Wasser schnell und unkontrolliert sammeln kann.

Lassen Sie sich beraten

Sie haben Fragen zur Hausrat- oder Privathaftpflichtversicherung? Sie erreichen das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040-3766 3367.

Ulf Schelenz

Mietenspiegel: Paradigmenwechsel bei der Berechnung

Es ist wieder so weit: Ende des Jahres kommt der neue Hamburger Mietenspiegel heraus. Dieser wird nicht nur aktualisiert, sondern wie es alle vier Jahre üblich ist, durch eine umfassende Datenerhebung neu erstellt. Gemäß des Hamburger Koalitionsvertrages zwischen SPD und Bündnis 90/Die Grünen wird dabei erstmalig eine neue Berechnungsmethodik zur Anwendung kommen. Bisher wurde die ortsübliche Vergleichsmiete des Mietenspiegels mit Hilfe des arithmetischen Mittels und damit als Durchschnitt aller erhobenen Mieten ermittelt. In Zukunft soll der Median als Wert, der genau in der Mitte liegt, wenn alle Mieten der Größe

nach sortiert sind, die maßgebliche Berechnungsgröße des Mietspiegels darstellen. Was ist der Grund für den Paradigmenwechsel? Die für die Erstellung des Mietenspiegels verantwortliche Stadtentwicklungsbehörde hält den Median für die sicherere Berechnungsmethode, da sie robuster gegenüber Ausreißern, also

Die Werte des Hamburger Mietenspiegels werden durch den Methodenwechsel deutlich weniger stark steigen

extrem hohen oder niedrigen Mieten, ist und Verzerrungen verhindert. Aber: Der Methodenwechsel hat Auswirkungen auf die zu erwartende Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietenspiegel und wird sich häufig in einem niedrigeren Mietwert niederschlagen. Hört, hört! Ein Schelm, wer Böses beim Vorgehen der Stadtentwicklungsbehörde denkt. Fazit ist, dass beim neuen Mietenspiegel in vielen Rasterfeldern nicht mit (größeren) Steigerungen zu rechnen ist. In den nächsten Jahren wird sich dieser durch die Umstellung bedingte Effekt sicherlich relativieren. Mit den bisher üblichen Entwicklungen wird dann wieder zu rechnen sein, sofern die Stadtentwicklungsbehörde nicht weitere Änderungen in der Methodik der Mietenspiegelerstellung für notwendig erachtet.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

August 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

Alte Harburger Elbbrücken/Michael Zapf

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

Neue Indexpzahlen

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

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- RSD Reiseservice Deutschland GmbH

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD



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

Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

4TREE CAPITAL
IMMOBILIEN-VERKAUF NEU GEDACHT
www.4tc-realestate.com
info@4tc-realestate.com
040-53799684-0
4TREE CAPITAL Real Estate GmbH | Neuer Wall 35 | 20354 Hamburg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Walddorfer
IMMOBILIEN
Telefon: 040 / 28 04 95 98 0
E-Mail: kontakt@walddorfer.org
Saseler Markt 12a 22393 Hamburg
Leben in guten Lagen

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

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

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

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

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

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



Grossmann & Berger

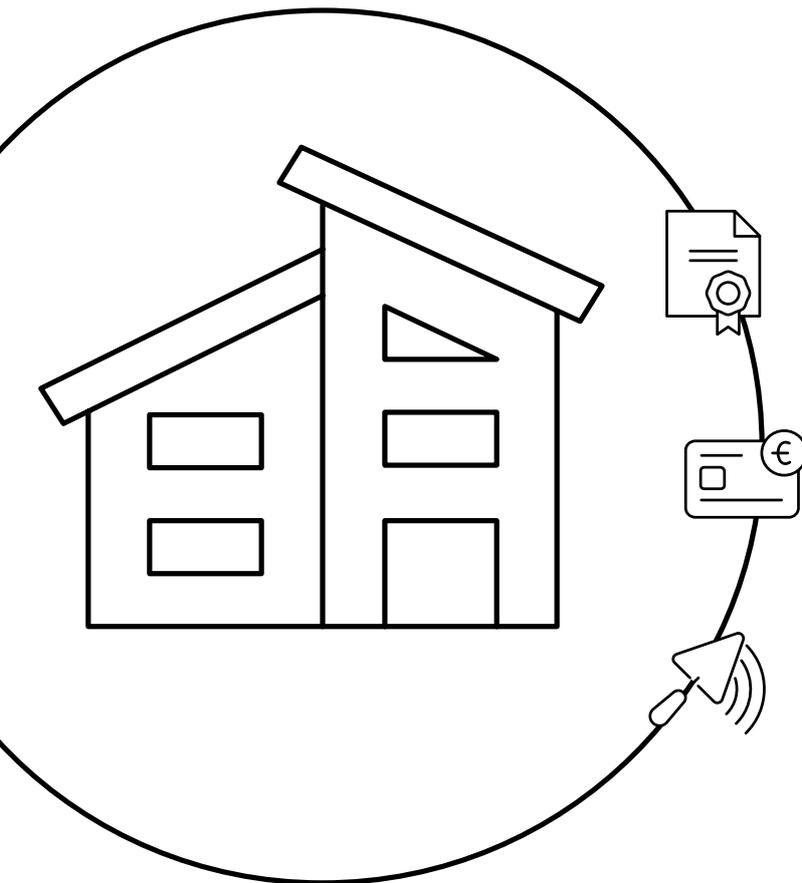
Immobilien

**Ein Zinshaus -
mehrere Eigentümer,
mehrere Meinungen**



040 350 80 2-460

zinshaus@grossmann-berger.de



Vererben?

Verkaufen?

Sanieren?

Erfahren Sie mehr über unsere Leistungen für Käufer und Verkäufer.