

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

09|2025



SCHWERPUNKT

Bramfeld

Stadtteil mit lauschigen
Siedlungen, Naturoasen
und Kultur

| Maklercourtage

Warum bei einer Doppeltätigkeit für Käufer und Verkäufer nur gleich hohe Courtagen zulässig sind.

| Raumklima

Wie Eigentümer die relative Luftfeuchtigkeit in Wohnräumen mühelos überwachen können.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



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



Hier Kontakt
aufnehmen

Zinshäuser sind Vertrauenssache!

Weil Immobilien mehr als Zahlen sind: Mit fundierter Erfahrung, individueller und diskreter Beratung und lokalem Marktverständnis begleiten wir Sie beim Kauf und Verkauf. Wir finden die Lösung, die zu Ihnen und Ihrem Wohn- und Geschäftshaus passt.

HAMBURG

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

IT – Zwickmühle oder Zukunftschance?

Aus organisatorischen Gründen schreibe ich diesen Beitrag schon vor dem Beginn der Sommerferien. Wenn er erscheint, sind die Sommerferien schon fast wieder vorbei. Die Zeit rast und da ich über 60 bin, rast sie offensichtlich immer schneller. Was hat man sich früher als Kind auf die großen Ferien gefreut. Heute hat man zum Freuen gar keine Zeit mehr.

Das beständige Investieren in neue IT-Lösungen ist heutzutage alternativlos. Aber es eröffnet eben auch neue Chancen

Worauf ich mich aber freue, sind die großen IT-Umstellungen, mit denen wir nach den Sommerferien beginnen. Oder eigentlich schon kurz vor den Sommerferien begonnen haben.

Vor zwei Monaten habe ich an dieser Stelle geschrieben, dass der Anstieg der IT-Kosten ein Grund für die Erhöhung der Mitgliedsbeiträge ist. Das ist auch richtig. Aber andererseits ist das beständige Investieren in Hardware und in neue Programme eben auch alternativlos. Es gibt in der IT-Nutzung keinen Stillstand. Und die

Weiterentwicklung der Programme bringt auch immer die Notwendigkeit mit sich, in neue Hardware zu investieren. Wer installiert etwa Programme heutzutage noch von einer DVD auf den Rechner? Ich kann mich noch daran erinnern, dass die DVD als der Datenträger der Zukunft angesehen wurde. Es wirkt manchmal ein wenig wahnsinnig, was sich da im IT-Bereich so tut. Andererseits hilft uns der Fortschritt in der IT dabei, unseren Mitgliedern neue und bessere Dienstleistungen anzubieten. Und das ist ja auch nicht schlecht.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



GLADIGAU IMMOBILIEN



Immobilien- verkauf leicht gemacht!

Sie suchen einen passenden Käufer und den richtigen Preis für Ihre Immobilie, wissen aber nicht, wie Sie beginnen sollen?

Bei Gladigau sind wir Experten, wenn es um den Verkauf Ihrer Immobilie geht!

- Unser Service ist ISO-zertifiziert für höchste Qualität
- Wir haben jahrelange Erfahrung und eine umfassende Marktkenntnis
- Wir bieten Ihnen umfangreichen Service – von der Wertermittlung bis zur Übergabe

Bereit, den Verkaufsprozess zu starten? Wir sind nur einen Anruf entfernt!

T. 040 36 90 80

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Der Immobilien-Podcast

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

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

Freuen Sie sich jeden zweiten Dienstag auf eine neue Folge!

www.grundeigentuemerverband.de/podcast



INHALT



06

SCHWERPUNKT – Bramfeld

Viele kennen von Bramfeld nur die Ausfallstraße. Dabei wartet der Stadtteil mit lauschigen Siedlungen, Naturöasen und dem Kulturzentrum Brakula auf.



12

VERBAND & VEREINE – Michel-Veranstaltung

Am 10. September 2025 spricht Oberbaudirektor Franz-Josef Höing bei der Vortragsveranstaltung im Michel über aktuelle Entwicklungen in der Stadtplanung.



30

HAUS & LEBEN –

Ferienimmobilien

Wissenswertes zu Kauf, Ausstattung und Vermietung.

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 Bramfeld
- 13 Wohnungspolitik
- 14 Vermieterbefragung

HAUS & KLIMA

- 16 Klimafolgenanpassung
- 17 Dachbegrünung

VERBAND & VEREINE

- 12 Michel-Veranstaltung
- 18 Wohnungseigentum aktuell
- 19 Stellenausschreibung
- 19 Hamburger Immobilienmesse
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Radisson-Veranstaltung
- 22 Inkultur
- 23 Veranstaltungen Ortsvereine
- 23 Seminare und Webinare

RECHT & STEUERN

- 24 Leserfragen
- 25 Testamentsvollstreckung
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Nachlassgerichte
- 28 Glasfaser und Netzebene 4
- 29 Mietkaution

HAUS & LEBEN

- 31 Chalets
- 32 Ferienimmobilien verwalten
- 34 Möbel für die Ferienwohnung
- 36 Businessplan
- 38 Fenster und Türen erhalten
- 39 Wohnklima-Messgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Bauförderung

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Wohnungsnot

Magistrale, Pferde und Kultur

Bramfeld

Stadtteil mit lauschigen Siedlungen, Naturoasen und Kulturzentrum

Statt leuchtend gelber Blüten trägt der Ginster am Eingang des Stadtteilarchivs Bramfeld jetzt im Spätsommer nur unscheinbare Samenkapseln. Aber wegen seiner Blütenpracht hat Gudrun Wohlrab das Gehölz ohnehin nicht an die Fassade gesetzt. „Die Pflanze passt einfach zu einem Verein, der sich mit der Geschichte des Stadtteils beschäftigt, schließlich ist der Strauch der Namensgeber für Bramfeld“, erzählt die Leiterin. Braam bedeutet Ginster auf niederdeutsch und der wuchs einst üppig in dem ehemaligen Bauerndorf. Heute findet man den Strauch kaum noch vor Ort, der ländliche Charakter blüht aber weiterhin stellenweise auf. Erst seit 1937 gehört Bramfeld zu Hamburg, lange prägten Gemüesfelder das Gebiet. Nach dem Zweiten Weltkrieg wichen Anbauflächen dann sukzessive neuen Wohnsiedlungen. „Nach dem Krieg zogen zuerst viele ausgebombten Hamburger in ihre Schrebergärten und in Behelfsheime in Bramfeld – das ließ die Zahl der Einwohner sprunghaft ansteigen, 1946 hatte sie sich innerhalb weniger Jahre auf fast 22.000 Menschen verdoppelt“, erzählt Wohlrab. Später wuchs der Stadtteil weiter und hat heute mehr als 53.000 Bewohner – Tendenz steigend. Schließlich hat Bramfeld einiges zu bieten und entwickelt sich aktuell merklich weiter.

Die meisten allerdings erleben den Stadtteil nur im Vorbeifahren auf der vierspurigen Bramfelder Chaussee, an der vor allem einfache niedrige Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten stehen. Dazu befinden sich zwei lokale Wahrzeichen an der Ausfallstraße: die Osterkirche, die 1914 erbaut wurde, und das Kulturzentrum Brakula, untergebracht in einem 140 Jahre alten Bauernhaus. Es ist das letzte seiner Art, einst gab es zehn solcher Gehöfte in Bramfeld. „Im Stadtteil sind nicht mehr viele markante historische Spuren erhalten“, so Wohlrab. Ein altes Gehöft wick dem 2011 errichteten Einkaufszentrum Marktplatz Galerie, in der Anderheitsallee wurde das letzte reetgedeckte Haus im Jahr 2015 für ein Wohnhaus abgerissen, etwas später traf es dann die Alte Schmiede. Abseits der verkehrsreichen Magistrale säumen teils Jugendstilvillen ruhige Wohnstraßen und mit Grün durchzogene Siedlungen breiten sich aus. Im Norden liegt die bekannteste unter ihnen, die denkmalgeschützte Modellsiedlung Hohnerkamp aus den 1950er Jahre. Auf einer Fläche von 27 Hektar verteilen sich 1.500 Wohneinheiten in Reihen-, Mehr- und Einfamilienhäuser, terrassenförmig eingebettet in großzügige Gärten und Grünachsen. Von hier aus hat man es nicht weit zur Siedlung Karlshöhe, wo Kurt Sommerfeld und seine Frau bereits seit



Foto: Svenja Jost

Das Kulturzentrum Brakula ist in einem 140 Jahre alten Bauernhaus untergebracht

46 Jahren in einem Reihenhaus leben. „Wir pflegen ein freundschaftliches Verhältnis zu den Nachbarn. Einige, die inzwischen das Haus der Eltern übernommen haben, kenne ich bereits seit ihrer Kindheit und auch andere junge Familien ziehen wieder in unsere Siedlung“, erzählt der 85-Jährige. Bekannt ist der Mann ohnehin im

„Wenn die Menschen hier etwas umtreibt, beteiligen sie sich intensiv“

Stadtteil, schließlich stand er viele Jahre dem Chor Bramfelder Liedertafel vor, 1873 gegründet der älteste ansässige Verein. Heute besteht er aus dem Seemannschor, einem Frauen- sowie einem gemischten

Chor. „Uns fehlt derzeit leider nur der Nachwuchs“, sagt Sommerfeld. Auch wenn er die Leitung abgegeben hat, steht Sommerfeld nach wie vor bei den Auftritten des Seemannschors auf der Bühne. Früher ging es für Konzerte bis in den Schwarzwald, ins Rheinland und sogar nach Budapest und den Plattensee in Ungarn – heute tritt der mehrfach ausgezeichnete Chor vor allem in Hamburg auf, sei es auf der Altonale, der Außenstelle des Museums der Arbeit im Hamburger Hafen – oder im Brakula, dem pulsierenden Kulturzentrum Bramfelds. Und dem persönlichen Lieblingsplatz von Gudrun Wohlrab.

Bereits als Schülerin organisierte sie mit dem Brakula Flohmärkte und andere Veranstaltungen, damals Ende der 1970er Jahre hatten einige Bramfelder gerade den Grundstein für den Kulturladen in einer Garage in einem Hinterhof gelegt. „Ich konnte dort schon als 16-Jährige eigene Ideen verwirklichen und Neues ausprobieren, das fand ich total spannend“, erzählt die Sozialpädagogin, die auch lange im Vorstand aktiv war und heute mit dem Stadtteilarchiv in dem vor drei Jahren renovierten denkmalgeschützten Försterhaus gleich nebenan sitzt. Das Grundprinzip aus den ersten Tagen gilt noch immer: „Das Brakula lebt aus den Impulsen der Anwohner. Wir unterstützen ihre Interessen und lassen die Anregungen in unser Programm einfließen“, berichtet Geschäftsführer Max Engelke. Ob Malgruppe, Musikveranstaltungen oder Theaterkurse – aus Vorschlägen der Bramfelder entstehen regelmäßige Veranstaltungen. So etwa das regelmäßige beliebte „Lagerfeuerklassiker-Singen“. Jeder hat dabei die Möglichkeit, sich einen Lieblingslied zu wünschen, Gitarrenspieler Jan Jahn beamt dann den Text auf eine Leinwand, damit alle mitsingen können. Das Programm im Brakula ist breit angelegt. Es reicht von Kursen für Yoga, Pilates, Linedance und Fremdsprachen über Workshops zum Weben oder Spinnen, Aquarell- und Acrylmalen bis zu Werkstätten für Podcasts und Mediennutzung. Auf der hauseigenen Bühne und im Hof finden Konzerte und Tanzevents, Zaubershows für Kinder, Flohmärkte oder Stadtteilkonferenzen statt. Daneben



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

**Immobilienverkauf
Abwarten oder handeln?**

Individuelle Beratung und Fachkompetenz erwarten Sie in einem unverbindlichen Gespräch. Rufen Sie uns gern an!

**Frahmredder 7
22393 Hamburg**

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

proben verschiedene Bramfelder Chöre oder der Blasmusikkorps der Freiwilligen Feuerwehr auf dem Gelände, daneben werden die Räume auch vermietet, beispielsweise für Eigentümersammlungen. Die jährlichen Highlights bringen den Stadtteil zusammen, wie etwa der Weihnachtsmarkt, das Osterfeuer, das Stadtteilfest oder das kleine Konzertfestival „Lied in Bramfeld“. „Das Brakula ist für die Menschen vor Ort die Anlaufstelle für Kultur im weitesten Sinne, wir haben ja keine Perlenkette von Kultur-Hot-Spots wie manch anderer Stadtteil“, sagt Engelke, der auch eng mit ansässigen Institutionen zusammenarbeitet, etwa mit der Freiwilligen Feuerwehr, dem Haus der Jugend, den Schulen oder gewerblichen Partnern wie der Marktplatz Galerie. „Ohne unsere Unterstützer, den sehr aktiven ehrenamtlichen Vorstand und anderen engagierten Helfern könnten wir unser vielfältiges Programm gar nicht stemmen“, berichtet Engelke. Gerade bei den größeren Veranstaltungen erfahre er eine breite Unterstützung. Mit wieviel Herzblut sich die Bramfelder einbringen, zeigen zudem die regelmäßigen Stadtteilkonferenzen, auf denen sich die Anwohner vernetzen, neue Projekte vorgestellt und Lösungen ausgearbeitet werden, um die Quartiere zu stärken. „Wenn die Menschen hier etwas umtreibt, beteiligen sie sich intensiv“, sagt Wohlrab. Sportfans finden in Bramfeld wohl sowieso ihr Glück. Mehrere Sportvereine bieten eine große Auswahl an Möglichkeiten. Allein der Bramfelder SV trumpft mit gut 4.000 Mitgliedern auf. Sie können aus 19 Sportarten



Foto: Bettina Brüdgam

Max Engelke, Geschäftsführer des Kulturzentrums Brakula

wählen von Aikido über Hockey und Kray Maga bis Wandern. Die Fußballabteilung mit 20 Jugendmannschaften und rund 650 Kickern gehört zu den größten in Hamburg. Wasserratten zieht es in die Fabriciusstraße, hier gibt es das Hallenbad mit einer 79 Meter langen Außenrutsche und Sprungturm.

Wer sich für den Reitsport begeistert, wird ebenfalls fündig. Herbert und Tochter Nancy Kruse führen im Fahrenkrön eine Reitschule sowie einen Dressur- und Zuchtstall. Vor über 50 Jahren übernahm Herbert Kruse den damaligen kleinen Bauernhof und baute ihn um. Heute sind auf dem Gelände 120 Pferde und Ponys untergebracht, die sich ab dem Frühjahr auf den umliegenden Wiesen tummeln. „Wir haben hier unsere eigene Welt, können die ländliche Ruhe genießen und leben dennoch in einer Großstadt“, sagt Nancy Kruse. Neben den Pferden besiedeln Füchse, Rehe, Dachse, Fledermäuse und eine bunte Mischung von Vögeln Felder und Wiesen um den Hof. Ein ganz besonderes Erlebnis ist es für Kruse jedes Jahr, wenn die jungen Fohlen auf die Weide kommen. Gut 500 Jungtieren konnte sie über die Jahre bereits beim Aufwachsen zusehen.

Noch mehr Landleben bringt das Gut Karlshöhe in den Stadtteil. Auf neun Hektar macht das Umweltzentrum die Natur erfahrbar – im kleinen Wald, den Knicks und mit den Teichen, einer Schafweide und einer Streuobstwiese. Auch Engelke fährt das Areal gerne mit seiner Familie an. Die Schafe ziehen die Kinder natürlich besonders an, ein Entdeckerrundweg lädt zudem ein, weitere Tiere etwa im Bauerngarten oder im Wäldchen zu beobachten. Darüber hinaus stellt das Gut im Jahr vielzählige Veranstaltungen auf die Beine, welche sich mit Themen wie Klima und Energie, Natur und Tiere oder Handwerk und Selbermachen beschäftigen.

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

Kruse dreht genau wie Wohlrab immer wieder gerne eine Runde um den Bramfelder See, den die Anwohner liebevoll Bami nennen. Genau genommen gehört das Gewässer zu Steilshoop, aber gefühlt doch zu Bramfeld. Das findet auch Sommerfeld, der hier mit dem Chor früher jährlich ein großes Sommerfest organisierte, mit Zelten, Grillgut und vor allem viel Musik – und zu dem der halbe Stadtteil kam. Eine für alle zugängliche Grillstelle, die sich gleich neben dem Spielplatz befindet, wird auch heute gerne genutzt. Als Hauptattraktion sehen die meisten aber längst Flora und Fauna. „Die Stadt und Naturschutzverbände haben den See und den angrenzenden Bach Seebek über die Jahre renaturiert, so ist wieder ein richtiges Naturparadies entstanden“, schwärmt Wohlrab. Ein natürlicher Bachlauf wurde errichtet, Ufer abgeflacht und Betonreste abgetragen. Inzwischen haben heimische Pflanzen die Oberhand gewonnen und zahlreiche Insekten, Amphibien und Vögel bevölkern das Biotop. Kaum zu übersehen und noch weniger zu überhören sind die Graureiher, die im Frühjahr auf einer kleinen Insel in der Südspitze des Sees brüten. Und sogar Eisvögel und Fledermäuse sieht man

„In Bramfeld ist Wohnen noch bezahlbar, man lebt relativ nah an der Stadt und trotzdem sehr grün“

mit etwas Glück. Wer einmal hier ist, kann noch einen Abstecher zum 800 Meter entfernten kleinen Bramfelder See machen, hier steht das Kriegerdenkmal von 1935, dessen Vorplatz gerade mit einem imposanten Stelenfeld umgestaltet wird, um das Kriegsleid stärker ins Blickfeld zu rücken. Die Seebek wiederum bietet einen schönen

fast vier Kilometer langen Weg in Richtung Osterbek und Alster. Zudem grenzt eine der größten Grünanlagen Hamburgs an Bramfeld: der Parkfriedhof Ohlsdorf mit seinen Teichen, ausladenden Rhododendren und etwa 36.000 Bäumen, viele von ihnen über 100 Jahre alt.

„In Bramfeld ist Wohnen noch bezahlbar, man lebt relativ nah an der

Stadt und trotzdem sehr grün. Das entdecken immer mehr junge Familien für sich, der Wandel ist an vielen Stellen spürbar“, sagt Engelke. Veränderungen lassen sich gleich mehrfach an der Bramfelder Chaussee besichtigen. Gegenüber vom Onlinehändler Otto, der seit den 1960er Jahren im Stadtteil sitzt, leisten die Bagger die Vorarbeit für das Moosrosenquartier mit über 1.000 neuen Wohnungen. Der Bebauungsplan Bramfeld 73 soll zwischen Fabriciusstraße und Bramfelder Chaussee nochmals gut 200



IHR SPEZIALIST FÜR PROJEKTVERMARKTUNG

Als erfahrener Experte für die Vermarktung von Neubau- und Bestandsprojekten begleiten wir Sie von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Verkauf. Bei Bestandsimmobilien unterstützen wir Sie bei der Aufteilung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen und steuern den gesamten Privatisierungsprozess. Für Neubauprojekte bieten wir eine Full-Service-Lösung und stehen Ihnen bereits in der Konzeptions- und Planungsphase beratend zur Seite. Rufen Sie uns gerne an: **040.41 17 25 50**





Foto: Olaf Herzog

Foto: Olaf Herzog

Die Pferde und Ponys vom Reitstall Kruse tummeln sich ab dem Frühjahr auf den umliegenden Wiesen

Wohneinheiten ermöglichen. Weitere Wohnungen weist der Bebauungsplan Bramfeld 70 aus – erbittert stritten die Bramfelder dagegen an, da dafür ein kleines Wäldchen zwischen Bramfelder Chaussee und Mützendorps- teed abgeholzt werden musste, am Ende jedoch ohne Erfolg. Und die niedrigen Gewerbebauten an den Rändern der Chaussee dürften weitere Begehrlichkeiten wecken. Verfolgt das Hamburger Magistralenkonzept doch das Ziel, Areale an den Hauptverkehrsstraßen baulich zu ver-

dichten und attraktiver zu gestalten – und schließt dabei die Bramfelder Chaussee mit ein.

Der größte Arbeitgeber im Stadtteil, der Otto-Konzern, hat ebenfalls gebaut und im vergangenen Jahr eine neue Zentrale fertiggestellt. Hierfür hatte das Unternehmen eine alte Lagerhalle auf dem Otto Group Campus in ein neunstöckiges Bürogebäude mit 1.600 Arbeitsplätzen umgemodelt. Versandhauerbe Benjamin Otto und seine Frau Janina Lin errichten zudem nahe dem Unterneh-

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung



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



mensgelände auf einer Fläche von 15.000 Quadratmetern den Bildungscampus LIFE Hamburg, welcher eine modellhafte Grund- und Stadtteilschule mit innovativen Lernansätzen, eine Kita, Veranstaltungsräume, ein Café, eine Sporthalle und Urban-Gardening-Flächen umfassen soll.

Eine Baustelle anderer Art breitet sich direkt am Bramfelder Dorfplatz aus, der lokalen Einkaufsmeile. Hier entsteht an der Bramfelder Chaussee ein Fußgängertunnel als Zugang für eine Verlängerung der U5, die später mal 23 Haltestellen auf 25 Kilometern ansteuern soll. Bis voraussichtlich Ende 2026 müssen die Autofahrerinnen und Autofahrer hier mit zwei statt vier Fahrspuren vorliebnehmen. Bis der Fahrgastbetrieb der U-Bahn in Bramfeld startet, werden allerdings noch einige Jahre vergehen.

Bis dahin bleiben die Siedlungen und Viertel in weiten Teilen per Nahverkehr nur mit Bussen erreichbar. „Bramfeld hat sich in der Vergangenheit stetig gewandelt und wird sich auch in den nächsten Jahren sichtlich verändern“, resümiert Wohrab. Die neue U-Bahn sei ein wichtiger Baustein, um den Stadtteil noch attraktiver zu



Gudrun Wohrab vom Bramfelder Stadtteilarchiv

Foto: Bettina Brüdgam

machen – selbst wenn das längst nicht alle Bramfelder so sähen. Aber das zeichne die Menschen eben auch aus: temperamentvoll zu diskutieren und dabei andere Meinungen zu akzeptieren, um den Stadtteil dann wieder ein Stück nach vorne zu bringen.

Bettina Brüdgam

MF + QR-Code

DAS GANZE IM BLICK

PLANEN, ENTWICKELN, VERWALTEN, ERHALTEN.

Kaufmännische Verwaltung und technische Betreuung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

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

Objekt-Entwicklung.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 Press

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/veranstaltungen

Mit freundlicher Unterstützung der  Haspa

Kurswechsel

Erfolg lässt zu wünschen übrig

Eine aktuelle Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) hat den politischen und medialen Diskurs zur Wohnungspolitik in Deutschland im Zeitraum von 1950 bis 2024 untersucht. Die Langzeitanalyse zeigt eindrücklich, wie stark sich politische Schwerpunktsetzungen im Umgang mit Wohnraummangel im Laufe der Jahrzehnte verändert haben. Während in früheren Jahrzehnten der Wohnungsneubau als zentrale Antwort auf Wohnraumknappheit galt, haben seit den 2010er-Jahren regulierende Eingriffe in bestehende Mietverhältnisse den politischen Diskurs dominiert – mit begrenzter Wirkung. Die Studie zeigt, dass Wohnungsbau über Jahrzehnte hinweg das vorherrschende politische Instrument war, um auf Knappheit am Wohnungsmarkt zu reagieren. Von den 1950er-Jahren bis in die späten 1970er-Jahre prägten groß angelegte Wohnungsbauprogramme die politische Agenda. In dieser Zeit war es politischer Konsens, dass sich Wohnraummangel durch Neubau lösen lässt. Der Staat schuf rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen, die Investitionen in Wohnraum begünstigten, und nutzte seine Steuerungsfähigkeit zur Flächenbereitstellung und Bauplanung. Die Bauzahlen erreichten infolgedessen historische Höchststände.

Der Aufstieg der Regulierungspolitik

Seit Beginn der 2010er-Jahre zeichnet die Studie einen tiefgreifenden Wandel nach. Regulierungsinstrumente wie die Mietpreisbremse rückten in den Vordergrund, während der Neubau an politischer und medialer Sichtbarkeit verlor. Die politische Aufmerksamkeit verschob sich zunehmend auf Eingriffe in bestehende Mietverhältnisse. Diese Entwicklung wird durch eine gestiegene Themendichte von Mietregulierung in politischen Programmen, Medienbeiträgen und Gesetzesinitiativen belegt. Die Instrumente konnten bislang allerdings keine strukturelle Entlastung auf angespannten Wohnungsmärkten bewirken.

Politik spiegelt Märkte und nicht umgekehrt

Die politische Debatte folgt der Marktlage, jedoch ohne diese entscheidend zu beeinflussen. Die Einführung der Mietpreisbremse war die direkte Reaktion auf stark steigende Mieten in urbanen Zentren. Ihre politische und mediale Sichtbarkeit war groß, ihr tatsächlicher Effekt auf den Markt hingegen gering. Die Studie belegt damit, dass politische Aufmerksamkeit zwar ein Symptom wahrgenommener Wohnungsknappheit ist, aber nicht automatisch zu effektiven Lösungen führt. Vielmehr war es historisch der Wohnungsneubau, der in Zeiten akuter Knappheit reale Verbesserungen bewirken konnte.



LABOR
HEIDRICH
& KOLLEGEN

Sicherheit für Ihre Immobilien: Sauberes Trinkwasser!

Wir analysieren Trinkwasser

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

Wir übernehmen

- die Probennahme
- die Analysen
- die Berichterstellung

Wir sind

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

Weitere Infos



labor-heidrich.de

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

Mietwohnungsmarkt

Vermieterbefragung

Wir sind klein, aber groß

Privat Vermieter sind das Rückgrat des deutschen Mietwohnungsmarktes. Sie stellen die überwiegende Mehrheit der Mietwohnungen bereit – und das, obwohl sie meist nur kleine Bestände halten. Diese Besonderheit ist eine Stärke, denn sie führt zu einem heterogenen Wohnungsmarkt mit einer Vielzahl von vermietenden Eigentümern, die sich persönlich verantwortlich für ihre Objekte fühlen und regional verankert sind. Die Ergebnisse unserer diesjährigen Haus & Grund-Vermieterbefragung 2025 zeigen eindrucksvoll, wie heterogen und zugleich bedeutsam diese Gruppe ist. Privatpersonen vermieten überwiegend kleine Bestände mit oft nur ein oder zwei Mietwohnungen. Auch bei den vermieteten Mehrfamilienhäusern handelt es sich meist um kleine Wohngebäude mit durchschnittlich 4,5 Wohnungen. Doch die Masse macht es aus, denn zusammengenommen stellen private Vermieter rund zwei Drittel des gesamten Mietwohnungsmarktes in Deutschland bereit. Sie sind somit die tragende Säule der Wohnraumversorgung.

Vorwiegend teilsanierte Altbauten

Die vermieteten Immobilien der Haus & Grund-Mitglieder stammen überwiegend aus der Zeit vor 1979. Diese älteren Bestände prägen das Stadtbild und erfüllen eine wichtige soziale Funktion, weil sie in der Regel zu günstigeren Mieten angeboten werden können als Neubauten. Rund die Hälfte der Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand unserer Mitglieder wurden bereits teilsaniert, um die Substanz zu erhalten. Komplettsanierungen sind deutlich seltener und wirtschaftlich oft schwer realisierbar, gerade für Eigentümer mit wenigen Wohnungen. Das liegt unter anderem an den praktischen und finanziellen Hürden, die insbesondere bei Mehrfamilienhäusern bestehen. Eine umfassende Sanierung erfordert häufig, dass das gesamte Gebäude vorübergehend leergezogen wird – etwas, das private Vermieter kaum umsetzen können, da sie ihren Mietern keine Ausweichwohnungen anbieten und nicht auf die laufenden Mieteinnahmen verzichten können.

Verantwortung für denkmalgeschützte Gebäude

Ein erheblicher Teil der Immobilien unserer Mitglieder steht sogar unter Denkmalschutz – 8,5 Prozent der vermieteten Mehrfamilienhäuser, 4,2 Prozent der Eigentumswohnungen und 2,8 Prozent der Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Gebäude stellen Eigentümer vor zusätzliche Herausforderungen bezüglich Erhalt und Modernisierung, verlangen besondere Sorgfalt und zusätzliche Investitionen. Sie tragen aber zugleich entscheidend zum Erhalt der Baukultur sowie der Attraktivität unserer Städte und Gemeinden bei. Laut dem Spartenbericht „Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege“ des Statistischen Bundesamtes (2018) beträgt der Anteil denkmalgeschützter Gebäude bundesweit 2,9 Prozent am Gesamtgebäudebestand. Damit wird deutlich, dass private Vermieter überdurchschnittlich oft Verantwortung für den Erhalt denkmalgeschützter Wohngebäude übernehmen. Planungen für weitere Sanierungen zeigen, dass die Bereitschaft zwar grundsätzlich vorhanden ist, aber die Rahmenbedingungen stimmen müssen. Viele Eigentümer wünschen sich verlässlichere Förderung, weniger Bürokratie und realistische gesetzliche Vorgaben – gerade mit Blick auf die Klimaziele.

Verwaltung liegt in der Hand der Eigentümer

Die Verwaltung ist bei unseren Mitgliedern meist Chefsache. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern verwalten über 96 Prozent der Eigentümer selbst. Auch bei Mehrfamilienhäusern liegt dieser Wert bei über 90 Prozent. Eigentumswohnungen sind hier eine Ausnahme, weil die rechtlichen Vorgaben oft eine professionelle Hausverwaltung nötig machen. Diese hohe Eigenverantwortung ist ein Markenzeichen privater Vermieter. Sie zeigt Nähe zu den Mietern und sorgt für Verlässlichkeit vor Ort.

Erwerb durch Kauf und Erbschaft

Die Vermietung ist kein kurzfristiges Geschäft. Der Median der Besitzdauer der vermieteten Objekte liegt bei 16 Jahren. Das bedeutet, dass sich jedes zweite der



Hausmann®
Hausverwaltung

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sonder-eigentums- oder Mietverwaltung an.

Tel: (040) 529 600 48

Privater Immobilieninvestor sucht **MFH** von Privateigentümern ohne Makler. Vertrauensvolle Zusammenarbeit garantiert.

Telefon: 040 53 79 81 96 1

Suche ETW / MFH als Kapitalanlage in HH, SH, HB, NDS

Heute übergeben – und in gute Hände wissen: Als junger, privater Käufer suche ich ETW / MFH für die Altersvorsorge. Gute Lage, vermietet oder leerstehend, gepflegt oder sanierungsbedürftig – Ich bin offen. Direkter Kontakt, persönliche und vertrauensvolle Abwicklung. **Joost Völker, 017645815010, joost.voelker@gmail.com**

vermieteten Objekte schon über 16 Jahre im Eigentum der Befragten befindet. Insgesamt zeigt sich, dass die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder ihre vermietete Immobilie investiv am Markt erworben hat – Erbschaften spielen dabei zwar eine Rolle, stehen aber nicht an erster Stelle. Besonders bei Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Kauf die gängige Praxis. Anders stellt sich die Situation bei Mehrfamilienhäusern dar. Hier ist die Erbschaft mit 43,2 Prozent der häufigste Erwerbsweg, während der Kauf mit 41,2 Prozent knapp dahinter liegt. Das deutet darauf hin, dass Mehrfamilienhäuser heute etwas seltener von privaten Vermietern gekauft oder gebaut werden. Grund dafür dürften die hohen Anschaffungskosten, die zunehmenden regulatorischen Anforderungen und das wirtschaftliche Risiko sein. Viele private Vermieter weichen daher auf den Erwerb einzelner Eigentumswohnungen aus. Während viele andere Anleger ihr Geld in Aktien – oft von internationalen Konzernen – investieren, legen private Vermieter ihr Kapital verantwortungsbewusst in Wohnimmobilien in Deutschland an und stärken damit direkt die (Volks-)Wirtschaft. Ein Engagement, das politisch deutlich mehr Wertschätzung verdient.

Fazit: Private Vermieter sind unverzichtbar für den Wohnungsmarkt

Die Ergebnisse unserer Befragung zeigen, dass private Vermieter eine stabile und langfristig denkende Gruppe sind. Ihr Engagement ist eine wichtige Grundlage für soziale Kontinuität auf dem Wohnungsmarkt. Jeder einzelne Vermieter mag zwar nur wenige Wohnungen besitzen – aber zusammen sichern sie die Wohnraumversorgung für Millionen Mieter. Diese kleinteilige Eigentümerstruktur sorgt für Vielfalt, für Wettbewerb und vor allem für Stabilität.

Private Vermieter sind keine anonymen Konzerne, sondern Nachbarn, Erben, Selbstnutzer und Investoren mit lokalem Bezug. Gerade diese Heterogenität macht den deutschen Mietwohnungsmarkt widerstandsfähig und lebendig. Dieses Fundament verdient politische Rahmenbedingungen, die die Vielfalt und Eigenverantwortung stärken statt erschweren. Mit fairen Anreizen und realistischen Vorgaben können private Vermieter auch künftig ihre unverzichtbare Rolle auf dem Mietwohnungsmarkt erfüllen.

Jakob Grimm

Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

WE Wullkopf & Eckelmann
I M M O B I L I E N

**Familienunternehmen
in besten Händen:** Die
Brüder Frank und
Dirk Wullkopf in der
Geschäftsführung.

Hanseatische Immobilienkompetenz für Ihr Eigentum

Ob Sie vermieten, verkaufen oder verwalten lassen möchten – wir begleiten Sie mit Fachwissen, Engagement und hanseatischem Gespür. Persönlich, professionell, partnerschaftlich.

Wullkopf & Eckelmann Immobilien GmbH & Co. KG
T 040 89 97 92 0
E info@wullkopf-eckelmann.de
wullkopf-eckelmann.de



**Sie möchten Ihre
Immobilie privat verkaufen?**

Dann melden Sie sich jetzt zu
unserer kostenlosen Infover-
anstaltung am 15.09.2025 um
18:30 Uhr in Groß Flottbek an.



Klimafolgenanpassung

Tipps für die Vorbereitung auf Extremwetterereignisse

Wie kann ich mein Haus besser vor Starkregen schützen? Was hilft gegen Überhitzung im Sommer? Und wer kann mich unabhängig beraten?

Antworten auf diese und weitere Fragen liefert die Woche der Klimafolgenanpassung vom 15. bis 19. September 2025 im EnergieBauZentrum am ELBCAMPUS. Die Themenwoche richtet sich an alle, die Verantwortung für Gebäude tragen – ob selbstnutzend, vermietend oder verwaltend. Praxisnahe Veranstaltungen, eine kompakte kleine Messe mit Ausstellern aus Handwerk, Planung und Produktherstellung sowie eine unabhängige und individuelle Beratung geben unabhängig und kostenfrei eine Orientierung, wie Gebäude fit für zukünftige Extremwetterereignisse gemacht werden können. Die Informationsangebote sind kostenfrei.

An den beiden zentralen Messetagen am 17. und 18. September 2025 stellen sich bei der Mini-Messe im Foyer des ELBCAMPUS Fachfirmen und Produkthanbieter vor. Auch Führungen durch die Mini-Messe und durch die Dauerausstellung sind möglich, hierbei erhalten die Besucher kurze Fach-Inputs. Außerdem finden täglich sowohl in der Dauerausstellung als online individuelle Beratungen durch die Hamburger Energielotsen statt. Für die Führungen und Beratungen ist eine vorherige Anmeldung



Foto: Tim Geraths

erforderlich. Darüber hinaus gibt es sowohl in Präsenz als auch online Veranstaltungen zu Themen wie etwa Hitzeschutz, Starkregen, Fördermittel, Sanierung oder Gebäudebegrünung. Besucher vor Ort können sich während ihres Aufenthaltes mit einem kleinen Snack stärken und an einer Verlosungsaktion teilnehmen.

Die Woche der Klimafolgenanpassung wird in Kooperation mit der Stabstelle Klimaanpassung/RISA der Umweltbehörde Hamburg angeboten. Einige Angebote finden in Kooperation mit den Hamburger Energielotsen statt, die von der Umweltbehörde Hamburg und aus Klimamitteln der Stadt Hamburg gefördert werden.

Überblick:

Montag bis Freitag, 15. bis 19. September 2025

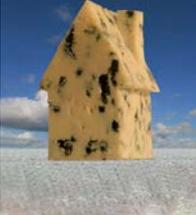
Zentrale Messetage mit Präsenz der Ausstellenden:
Mittwoch und Donnerstag, 10 – 18 Uhr (am Dienstag können die Stände eigenständig besucht werden)

Beratung und Führungen: mit Anmeldung unter
www.energiebauzentrum.de/veranstaltungen

Weitere Infos finden Sie hier:

www.energiebauzentrum.de/veranstaltungen



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@kefasystem.com | www.kefasystem.com

Pflanzen statt Ziegel

Dachbegrünung

Vorteile für Umwelt und Eigentümer

Das Begrünen von Flachdächern hat im Bauwesen eine lange Tradition. Dennoch fand diese Art der Dachgestaltung bislang nur selten Anwendung. Das soll sich ändern, denn sogenannten Gründächern kommt im Umgang mit den Folgen des Klimawandels eine wachsende Bedeutung zu. Anders als die weit verbreiteten Dachziegel kühlen Pflanzen beispielsweise die Umgebungsluft ab und feuchten sie an. Das führt dazu, dass Innenstädte sich in Hitze- und Dürreperioden weniger stark aufheizen. Darüber hinaus filtern Pflanzen Schadstoffe und Feinstaub aus der Luft und tragen zur CO₂-Bindung bei. Auch im Hinblick auf Starkregen haben Gründächer einen entscheidenden Vorteil: Sie sind in der Lage, das Regenwasser aufzunehmen und es so zurückzuhalten. Dieser Wasserrückhalt entlastet die Kanalisation und verhindert Überflutungen. Aufgrund der positiven Eigenschaften setzt die Freie und Hansestadt sich im Rahmen der Gründachstrategie für eine möglichst flächendeckende Verbreitung von Gründächern ein, um das Stadtklima zu verbessern und zur Erhaltung der Artenvielfalt beizutragen.

Aber auch private Eigentümer profitieren, wenn sie das Dach ihres Wohngebäudes begrünen lassen. Der Pflanzenteppich kann dabei helfen, die Energiebilanz des Gebäudes zu verbessern und den Energieverbrauch zu reduzieren, weil er Hitze abschirmt und wie eine Wärmedämmung wirkt. Durch die isolierende Wirkung von Gründächern bleiben extreme Temperaturschwankungen im Sommer aus. Das schützt die Dachhaut vor Rissen und verlängert ihre Lebensdauer deutlich. Darüber hinaus sorgt die Bepflanzung dafür, dass die Dachhaut besser vor Umwelteinflüssen geschützt ist. Laut Fraunhofer-Institut für Bauphysik hält ein Gründach etwa doppelt so lange wie ein konventionelles Kiesdach. Durch die Fähigkeit des Gründachs, Regenwasser aufzunehmen, kann bei einem Starkregenereignis nicht nur das Überschwemmungsrisiko auf dem Grundstück eingedämmt werden. Da bei Regen grundsätzlich weniger Wasser von dem Grundstück in die Kanalisation fließt, reduziert sich für Eigentümer auch die zu entrichtende Niederschlagswassergebühr. Im Hinblick auf die Erzeugung von Solarstrom ergeben sich ebenfalls positive Effekte. Sogenannte Solargründächer arbeiten effektiver und sorgen für einen bis zu fünf Prozent höheren Sonnenertrag. Das liegt daran, weil die Pflanzen nicht nur die Umgebungstemperatur, sondern auch die Photovoltaikmodule kühlen und so den wärmebedingten Leistungsverlust der Module reduzieren. Für Solargründächer ideal ist

die sogenannte extensive Begrünung. Eine solche Begrünung besteht vorwiegend aus Moosen, Gräsern und Kräutern. Diese Pflanzen sind pflegeleicht, weil sie nur wenig Nährstoffe benötigen und mit wenig Substrat auskommen. Außerdem wachsen sie nicht hoch genug, um die Solarmodule verschatten zu können. Die geringe Substrathöhe verringert zudem die statische Auflast auf das Dach. Eine Dachbegrünung kann auf Flachdächern und leichten Schrägdächern realisiert werden. Alternativ lassen sich auch Fassaden begrünen. Eigentümer, die sich freiwillig für eine Dach- oder Fassadenbegrünung entscheiden, können bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) die sogenannte Hamburger Gründachförderung beantragen. Die Fördermöglichkeit fällt weg, sobald die im Hamburgischen Klimaschutzgesetz vorgesehene Gründachpflicht im Jahr 2027 in Kraft tritt. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen dann bei einer Dachsanierung nicht nur 30 Prozent der Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage ausstatten, sondern auch mindestens 70 Prozent der infrage kommenden Dachfläche begrünen. Weitere Informationen zur Hamburger Gründachförderung finden Sie unter www.ifbhh.de/foerderprogramm/hamburger-gruendachfoerderung.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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



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.



Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht ab sofort unbefristet und in Vollzeit (40 Stunden/Woche) einen

Prozessmanager (m/w/d) im digitalen Bereich

Deine Aufgaben: Du analysierst bestehende Geschäftsprozesse und entwickelst Maßnahmen zur Prozessautomatisierung und Effizienzsteigerung. Dabei identifizierst du geeignete Tools und Systeme und unterstützt deren Einführung. Außerdem definierst du Leistungskennzahlen (KPIs), um Prozesse bewerten und gezielt weiterentwickeln zu können. Die Dokumentation aller Prozesse sowie damit verbundener Systemanpassungen liegt ebenso in deinem Verantwortungsbereich wie die Pflege des Fortschritts im Atlassian Jira Ticketsystem. Darüber hinaus treibst du die geplante Einführung eines Dokumentenmanagementsystems sowie das bereichsübergreifende Arbeiten mit Microsoft Teams und Atlassian Jira weiter voran. Neu geschaffene Prozesse, Lösungen und Optimierungen kommunizierst du transparent in Mitarbeiterworkshops, die du auch selbst planst und durchführst. In deiner Funktion arbeitest du eng mit der Geschäftsleitung, dem IT-Management sowie externen IT-Dienstleistern zusammen.

Dein Profil: Du verfügst über ein abgeschlossenes Studium in einem MINT-Fach (Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften, Technik), in Wirtschaftswissenschaften oder über eine abgeschlossene Ausbildung im Bereich Wirtschaftsinformatik. Zudem hast du bereits mehrjährige Erfahrung in den Bereichen Applikations- und Prozessmanagement gesammelt, kennst dich mit Methoden der Geschäftsprozessanalyse und -optimierung aus und bist geübt in der Anwendung von Prozessmodellierungswerkzeugen. Eine hohe Affinität zu digitalen Technologien, eine strukturierte und lösungsorientierte Arbeitsweise mit ausgeprägtem Qualitätsbewusstsein, Kommunikations- und Überzeugungskraft sowie Moderationsgeschick runden dein Profil ab..

Unser Angebot: Als Teil unseres Teams gestaltest du die digitale Transformation des Grundeigentümer-Verbandes aktiv mit und bringst eigene Ideen ein. Dich erwartet eine unbefristete Festanstellung mit flexiblen Arbeitszeiten und der Möglichkeit zum mobilen Arbeiten. Darüber hinaus profitierst du von attraktiven Mitarbeiter Vorteilen wie zum Beispiel einer betrieblichen Krankenzusatzversicherung oder unserem exklusiven Corporate-Benefits-Programm. Flache Hierarchien, ein kollegiales Arbeitsumfeld und eine von Vertrauen, Eigenverantwortung und Solidarität geprägte Unternehmenskultur zeichnen uns aus.

Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf deine Bewerbung mit Angabe deines möglichen Eintrittstermins und deiner Gehaltsvorstellung an bewerbung@grundeigentuemerverband.de. Alternativ kannst du uns deine Kontaktdaten schicken – wir melden uns gerne bei dir.

Marktplatz rund ums Wohneigentum: Hamburger Immobilien Messe

Am 27. und 28. September 2025 öffnet das Cruise Center Altona erneut seine Türen für die Hamburger Immobilien Messe. Die Messe gibt angehenden oder kaufwilligen Immobilieneigentümern einen breiten Überblick über die aktuellen Wohnimmobilienangebote in Hamburg. Zahlreiche Fachvorträge vermitteln darüber hinaus nützliches Wissen rund um den Haus- und Wohnungskauf sowie wertvolle Tipps von erfahrenen Experten vor Ort. Auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg ist in diesem Jahr wieder als Aussteller vertreten. Am Messestand A11 informiert das Team an beiden Messtagen von 10.30 bis 17 Uhr über das Leistungs- und Beratungsangebot des Verbandes.

Der Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes, Rechtsanwalt Ulf Schelenz, hält an beiden Messtagen um 11 Uhr einen Vortrag zum Thema „Augen auf beim Immobilienkauf“ – mit wichtigen Hinweisen für zukünftige Eigentümer.

Zudem nimmt Ulf Schelenz am Sonntag, den 28. September 2025 an einer Podiumsdiskussion zum Thema „Wohnimmobilienmarkt Hamburg – Stand und Entwicklung“ teil.

Weiterführende Informationen zur Hamburger Immobilien Messe finden Sie unter www.hamburger-immobilienmesse.de.



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)
Vom 22. September bis zum 3. Oktober 2025 ist die Geschäftsstelle Harburg geschlossen. Die Termine für die Rechtsberatung finden wie vereinbart statt

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

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

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

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

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

FACHLITERATUR

**Wohnungsmodernisierung**

Von Hans Reinold Horst, 8. Auflage
2019, ISBN 978-3-96434-007-8

Nicht nur bei vermieteten Immobilien,
aber besonders dort ist es wichtig,
Modernisierungen gründlich zu planen
und vorzubereiten, um solche Vorhaben
reibungslos durchführen zu können
und Schwierigkeiten mit den Mietern zu

vermeiden. Diese Broschüre zeigt den chronologischen
Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme und vermittelt
notwendige Kenntnisse. Die vorliegende 8. Auflage, die
das Mietrechtsanpassungsgesetz von 2019 berücksichtigt,
widmet sich besonders der zweiseitigen Modernisierungs-
vereinbarung als Grundlage für die Planung, Vorbereitung
und Durchführung von Baumaßnahmen.

Preis: 21,95 Euro

Mieterhöhung frei finanzierten Wohnraum

Von Hans Reinold Horst, 6. Auflage 2025,
ISBN 978-3-96434-053-5

Die sechste Auflage zeichnet die gesamte Mietspiegelre-
form nach und enthält die seit der Voraufgabe ergangene
Rechtsprechung. Neu aufgenommen wurde eine einzelne
Darstellung zur Möglichkeit von Mietzuschlägen, insbeson-
dere von Mietzuschlägen, Möblieringzuschlägen, Zuschlä-
gen bei unwirksamen oder nicht enthaltenen Schönheits-
reparaturklauseln. Ein eigener Abschnitt widmet sich den
Möglichkeiten der Mieterhöhung bei wegfallender Preisbin-
dung von Wohnraum. Die Broschüre führt in das Recht der
Mieterhöhung ein, beschreibt die dabei zu beachtenden

Punkte im Einzelnen und widmet sich ebenso den denkba-
ren Reaktionen des Mieters. Tabellen, Musterschreiben und
Checklisten runden die Darstellung ab.

Preis: 16,95 Euro

Beauftragung eines Handwerkers

Von Inka-Marie Storm, 4. aktualisierte Auflage 2018,
ISBN 978-3-939787-96-9

Die Broschüre wendet sich an Haus- und Wohnungsei-
gentümer, die Handwerker beauftragen und sich vorab
Klarheit über ihre Rechte und Pflichten verschaffen wollen.
Sie berücksichtigt sowohl die Rechtsänderungen des
Werkvertragsrechts, die seit dem 1. Januar 2018 in Kraft
getreten sind, als auch spezielle Vorschriften des Bau-
vertrags- und Verbraucherbaupvertragsrechts. Neben der
Rechtslage werden vor allem praktische Hinweise zur
Vorgehensweise des Bestellers bei der Beauftragung von
Handwerkern gegeben. Im Anhang finden sich Mustertexte
für die vom Besteller abzugebenden Erklärungen bei
der Wahrnehmung seiner Rechte sowie einen Auszug der
maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften.

Preis: 12,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie G. A.

Frau G. A. war in Nicaragua viele Jahre als Journa-
listin und Fernsehmoderatorin tätig. Hier würde sie
gerne langfristig auch im journalistischen Bereich
arbeiten. Momentan besucht sie aber noch ihren
B2-Deutschkurs und schreibt für einen Verein ehrenamt-
lich Texte auf Spanisch. Herr G. A. spricht bereits fließend
Deutsch und absolviert eine zweijährige Ausbildung zum
Steuerfachangestellten, er ist studierter Jurist. Gemeinsam
mit ihrem zwölfjährigen Sohn G. leben sie seit bald drei
Jahren in Hamburg. Nur eine eigene Wohnung konnten sie
leider noch nicht finden. Der Sohn besucht ein Gymnasium
in Hamburg-Rahlstedt. Sein Wunsch wäre, dass dieses gut
erreichbar bleibt, da er sich dort sehr wohlfühlt und bereits
viele Freundschaften geschlossen hat.

Der geschulte Wohnungslotse Herr B. und die Familie
kennen sich über einen ehrenamtlichen Verein, der ins-
besondere Nicaraguaner:innen in Hamburg unterstützt.
Auch im laufenden Mietverhältnis wird Herr B. der Familie
zur Seite und potenziellen Vermietenden als zusätzliche
Ansprechperson zur Verfügung stehen.

Besitzen Sie eine Wohnung ab 2,5 Zimmern in Hamburg
mit einer Bruttokaltmiete von maximal 934,95 Euro und
würden Familie G. A. gerne kennenlernen? Oder haben
Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haus-
halt mit Fluchthintergrund passen könnte?

Wir informieren Sie auch gerne über finanzielle Absiche-
rungen wie das Gewährleistungspaket der Sozialbehörde
oder über eine mögliche finanzielle Förderung durch die
Investitions- und Förderbank Hamburg.



Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/334 659 033

Fax: 040/334 659 015

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke-lawaetz.de



Vortrags- veranstaltung im Radisson Blu Hotel

mit anschließendem Cocktailempfang

Falk Schnabel
Polizeipräsident der Freien und Hansestadt
Hamburg
spricht über das Thema

„Aktuelle Lage und Sicherheit – Polizei Hamburg“

am Montag, den 13. Oktober 2025
um 18.30 Uhr (Einlass: 18 Uhr)
im Radisson Blu Hotel, Hamburg-Dammtor

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

Exklusiv für Mitglieder

Inkultur

Vier Veranstaltungen für 149 Euro

In Kooperation mit Inkultur bietet der Grundeigentümer-Verband Hamburg seinen Mitgliedern auch in der Spielzeit 2025/2026 wieder ein exklusives Kulturprogramm an.

Das Angebot umfasst vier ausgewählte Veranstaltungen an bedeutenden Hamburger Spielstätten zu einem Gesamtpreis von nur 149 Euro.

Termine:

**Wi sünd de Ne'en – Wohngemeinschaften
Ohnsorg-Theater**

**Dienstag, den 4. November 2025,
19.30 Uhr**

**Inkultur-Konzert
Elbphilharmonie**

Dienstag, den 6. Januar 2026, 20 Uhr

**Der Abschiedsbrief
Komödie Winterhuder Fährhaus**

Dienstag, den 4. Februar 2026, 19.30 Uhr

**Il Trovatore von Giuseppe Verdi
Hamburger Staatsoper**

Mittwoch, den 25. März 2026 um 19 Uhr

Das Kulturpaket kann direkt bei Inkultur gebucht werden:

Telefonisch unter 040-22 700 666 oder
per E-Mail an service@inkultur.de

1

Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf: Vortragsveranstaltung (ohne Anmeldung)

Termin: Montag, den 8. September 2025 ab 17.30 Uhr

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

Vortragsthema: „Energetische Sanierungen –
Fluch oder Segen?“

Referentin: Natascha Akcakoca-Glumac, Geschäftsführerin der Alster House GER GmbH sowie Haupt-Geschäftsführerin und Gesellschafterin der kfm Verwaltung GmbH

Präsenzkurs: Betriebskostenabrechnung leicht gemacht – kompakt (mit Anmeldung)

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

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

Kosten: 147 Euro

Zielgruppe: Vermieter von Mehrfamilienhäusern

Anmeldung: 

2

Rahlstedt: Mitgliederversammlung (mit Anmeldung)

Termin: Dienstag, den 30. September 2025 um
18.30 Uhr

Ort: Gemeindesaal der Katholischen Gemeinde
Mariä Himmelfahrt, Oldenfelder Straße 23,
22143 Hamburg

Anfahrt: Die Gemeinde erreichen Sie mit öffentlichen
Verkehrsmitteln über den Bahnhof Rahlstedt.
Auf dem Gelände sind zudem zahlreiche
Parkplätze vorhanden.

Tagesordnung:

- Begrüßung sowie Feststellung ordnungsgemäßer
Einladung und Beschlussfähigkeit
- Mitteilungen des Vorstandes
- Satzungsänderung
- Haushaltsplan 2025
- Fachvortrag von Notarin Dr. Sahra Nietner zum
Thema „Die Basics der Vorsorge für Immobilien-
eigentümer“
- Verschiedenes

Anmeldung: Per E-Mail an info@hug-rahlstedt.de
oder während der Geschäftszeiten
telefonisch unter 040-677 88 66

Webinar: Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht (mit Anmeldung)

Termin: Donnerstag, den 9. Oktober 2025 von 15 bis
17 Uhr

Themen:

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

Referent: Rüdiger Bartold

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

**Weiterführende Informationen und den Anmelde-
link zum Webinar finden Sie unter**
www.grundeigentuemerverband.de/seminare.

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

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

Fragen und Antworten

? Unsere Wohnungseigentumsanlage besteht aus sechs Wohnungseigentumseinheiten und zwei Teileigentumseinheiten (ein Friseurgeschäft und ein Weingeschäft). Die Teileigentümerin des Weingeschäftes ist eine GmbH und diese GmbH will sich nun auf der bevorstehenden Wohnungseigentümerversammlung zur Wahl in den Verwaltungsbeirat stellen. Geht das überhaupt?

Diese Frage war bislang streitig, sie ist nun von dem Bundesgerichtshof (BGH) mit dem Urteil vom 4. Juli 2025 (V ZR 225/24) geklärt worden. Eine juristische Person kann in den Verwaltungsbeirat gewählt werden. Das ergibt sich nach der Auffassung des BGH schon aus dem Wortlaut des § 29 Absatz 1 Satz 1 WEG, denn diese Regelung spricht von dem „Wohnungseigentümer“ und enthält keine Anhaltspunkte für eine Beschränkung der Wählbarkeit auf natürliche Personen. Ein Ausschluss juristischer Personen von der Wahl in den Verwaltungsbeirat wäre überdies der Sache nach nicht zu rechtfertigen. Juristische Personen sind als Wohnungseigentümer ebenso Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wie natürliche Personen und stehen diesen in ihren Rechten nicht nach. Daher kann die GmbH in den Verwaltungsbeirat gewählt werden.

? Wir haben Ärger mit dem Verwalter unserer Wohnungseigentumsanlage und wollen ihn auf der nächsten Wohnungseigentümerversammlung als Verwalter abwählen. Er weigert sich jedoch eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, obwohl wir unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 24 Absatz 2 Satz 2 WEG ein Einberufungsverlangen gestellt haben. Was können wir nun machen?

Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, so kann nach § 24 Absatz 3 WEG die Wohnungseigentümerversammlung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dessen Vertreter einberufen werden. Die Weigerung des Verwalters trotz Erreichen des Quorums aus § 24 Absatz 2 WEG eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen stellt eine pflichtwidrige Weigerung im Sinne dieser Regelung an und eine Wohnungseigentümerversammlung könnte von den vorgenannten Personen einberufen werden. Ist weder ein Vorsitzender des Beirats noch ein Vertreter bestimmt worden, kann die Versammlung von zwei Mitgliedern des Beirats einberufen werden. Eine von sämtlichen Mitgliedern des Beirats erfolgte Einberufung einer Versammlung erfüllt erst recht die Anforderungen des § 24 Absatz 3 WEG. Darüber hinaus besteht seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes die Möglichkeit, einen Wohnungseigentümer durch Beschluss zu ermächtigen, eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Hiervon sollte jede Wohnungseigentümergeinschaft Gebrauch machen.

? Eine Wohnungseigentümerin in unserer Wohnungseigentumsanlage hat ihre Wohnungseigentumseinheit auf ihren Sohn übertragen. Sie war in den letzten Jahren Mitglied des Verwaltungsbeirats und sehr aktiv. Wir würden diese Person gern in dem Verwaltungsbeirat behalten. Was können wir machen?

Ein Mitglied des Verwaltungsbeirats verliert mit der Veräußerung seiner Wohnungseigentumseinheit die Stellung als Mitglied des Verwaltungsbeirats, denn § 29 Absatz 1 WEG setzt für die Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat die Eigenschaft als Wohnungseigentümer voraus. Sie können jedoch die ausgeschiedene Wohnungseigentümerin auf der nächsten Wohnungseigentümerversammlung wieder in den Verwaltungsbeirat wählen. Dieser Beschluss wäre zwar anfechtbar, weil nur Wohnungseigentümer in den Verwaltungsbeirat gewählt werden können, er will würde jedoch nach dem Verstreichen der einmonatigen Anfechtungsfrist in Bestandskraft erwachsen.



MARCUS BÖNNING
FORSTBETRIEB
BAUMPFLEGE

**DAUERPFLEGE FÜR IHREN
BAUMBESTAND**

Sicherheit und Werterhalt Ihres
Immobilienbestands zum Festpreis

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

Nachlassregelung

Testamentsvollstreckung

Ein wirkungsvolles Instrument im Erbrecht

Bei der Abfassung eines Testaments oder auch eines Erbvertrages gibt es viele Gestaltungsmöglichkeiten, die viel zu selten genutzt werden. Ursache dafür ist, dass die Risiken, aber auch die Chancen einer solchen Lösung weitgehend unbekannt sind. Wann aber ist die Einsetzung eines Testamentsvollstreckers sinnvoll? Gemäß § 2203 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hat der Testamentsvollstrecker die letztwilligen Verfügungen des Erblassers zur Ausführung zu bringen. Es geht also um die Absicherung seines testamentarischen Willens und eine ordnungsgemäße Abwicklung des Nachlasses.

Probleme und Lösungen

Wenn der Nachlass umfangreich und kompliziert ist, sind oft Ärger und Streit vorprogrammiert. Ein Grundproblem ist die gesetzliche Regelung, dass bei einer Erbengemeinschaft der Nachlass von allen Betroffenen gemeinschaftlich zu verwalten ist – und das heißt einstimmig in den Entscheidungen. Nehmen wir einmal das einfache Beispiel eines nach dem Tode des Erblassers leer stehenden Hauses: Soll es langfristig oder kurzfristig vermietet werden, an wen und zu welchem Preis? Soll es verkauft werden – zu welchem Preis? Sicherlich kann man hier mit Teilungsanordnungen oder Vorausvermächtnissen schon viel bewirken und damit Teilungsversteigerungen vermeiden. Häufig ist aber auch dann die Einschaltung einer neutralen Person äußerst hilfreich. Damit beantwortet sich auch die Frage, ob man nicht einfach in diesen Fällen einen der Erben mit dieser Aufgabe betraut – schon bei geringen Spannungen wird hinter jeder Maßnahme leicht Eigennutz vermutet.

Die Testamentsvollstreckung kann somit helfen, die Ansprüche von Erben und Vermächtnisnehmern zu schützen und die Auseinandersetzung im juristischen nicht zu einer solchen im negativen Sinne ausufern zu lassen. Besonders zu empfehlen ist eine Testamentsvollstreckung, wenn keine Kinder vorhanden sind.

Arten der Testamentsvollstreckung

Es gibt grundsätzlich zwei Arten der Testamentsvollstreckung: Die Auseinandersetzungsvollstreckung und die Dauer- oder auch Verwaltungsvollstreckung. Man kann den Testamentsvollstrecker also entweder nur dafür einsetzen, die Aufteilung des Nachlasses vorzunehmen oder aber ihn auch wie einen Verwalter insgesamt beauftragen. Für die Zeit der Testamentsvollstreckung ist den Erben die

Verfügungsgewalt über die Nachlassgegenstände entzogen. Im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung hat der Testamentsvollstrecker das ihm anvertraute Vermögen zu sichern und zu erhalten.

Vergütung

Der Testamentsvollstrecker hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung, die sich in der Regel nach der sogenannten neuen Rheinischen Tabelle bestimmt. Sie kann aber auch vom Erblasser festgesetzt werden. Die Vergütung unterliegt immer der Einkommensteuer – auch bei einer einmaligen Tätigkeit eines Privatmannes.

Beendigung

Bei der Auseinandersetzungsvollstreckung endet die Tätigkeit des Testamentsvollstreckers, wenn der Nachlass vollständig verteilt ist. In seltenen Fällen wird auch ein Zeitraum im Testament festgelegt, beispielsweise zehn Jahre nach Eintritt des Erbfalls. § 2227 BGB sieht aber auch den Fall einer Entlassung des Testamentsvollstreckers aus wichtigem Grund vor. Das kann entweder eine grobe Pflichtverletzung oder die Unfähigkeit zur ordnungsmäßigen Geschäftsführung sein. Ein gestörtes Vertrauensverhältnis allein reicht nicht aus. Die Entlassung ist nur auf Antrag beim Nachlassgericht möglich.

Michael Pommerening
Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach



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



Neues aus Karlsruhe

Maklercourtage

Bei Doppeltätigkeit sind nur gleich hohe Courtagen zulässig

Der unter anderem für das Maklerrecht zuständige Senat des Bundesgerichtshofes (BGH) hat mit Urteil vom 6. März 2025, I ZR 32/24, über die Voraussetzungen eines Verstoßes gegen den in § 656 c Absatz 1 Satz 1 BGB vorgesehenen Grundsatz der hälftigen Teilung der Maklercourtage für den Fall, dass der Makler sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer eines Einfamilienhauses tätig wird, entschieden.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin war als Maklerin tätig. Die Beklagten unterzeichneten eine Courtagvereinbarung mit der Klägerin, in der sie die Zahlung einer Courtage von 3,57 Prozent inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer versprochen. Die Beklagten erwarben das mit einem Einfamilienhaus nebst Anbau

mit Büro und Garage bebaute Grundstück auf Nachweis durch die Klägerin. Die Klägerin war von der Ehefrau des Eigentümers mit der Vermarktung beauftragt worden. Dabei war eine Provision vereinbart worden, die der Höhe nach von der mit den Beklagten vereinbarten Provision abwich. Die Klägerin nahm die Beklagten auf Zahlung der vereinbarten Maklercourtage in Anspruch.

Das Landgericht hat die Klage auf Zahlung der Maklercourtage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung blieb ohne Erfolg. Auch die Revision der Klägerin blieb ohne Erfolg. Der BGH war der Ansicht, dass das Berufungsgericht den Maklervertrag zu Recht für unwirksam erachtet hat, weil sich die Klägerin von der Ehefrau des Verkäufers und den als Verbraucher handelnden Käufern eine Provision in unterschiedlicher Höhe hat versprechen lassen. Der Maklervertrag verstoße damit gegen den Grundsatz, dass die Maklercourtage hälftig zu teilen sei, wenn der Makler sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer eines Einfamilienhauses tätig werde.

Der BGH hat die Ansicht vertreten, dass es sich bei dem verkauften Objekt um ein Einfamilienhaus im Sinne der §§ 656 a ff. BGB gehandelt habe, da der Erwerb des Objekts für den Makler bei Abschluss des Maklervertrages

mit dem als Verbraucher handelnden Erwerber erkennbar vorrangig Wohnzwecken der Mitglieder des Haushalts dienen sollte. Auch habe sich die Nutzung zu Wohnzwecken hinreichend deutlich aus dem Maklervertrag, in dem es um den Nachweis eines Einfamilienhauses ging, ergeben. Der Annahme, dass das Einfamilienhaus Wohnzwecken diene, stehe auch nicht entgegen, dass darin eine Einliegerwohnung oder eine anderweitige gewerbliche

Nutzungsmöglichkeit von jeweils nur untergeordneter Bedeutung vorhanden war (die Fläche für die gewerbliche Nutzung hat nur etwa ein Fünftel der Gesamtfläche betragen). Der Umstand, dass das Büro über einen eigenen Eingang und eine eigene Hausnummer verfüge, ändere daran ebenfalls nichts.

Auch die Tatsache, dass nicht der Verkäufer selbst, sondern seine Ehefrau

den Makler beauftragt hatte, stehe der Anwendung des § 656 c BGB nicht entgegen. Zwar regelt der § 656 c Absatz 1 BGB lediglich den Fall des Abschlusses eines Maklervertrages zwischen dem Makler einerseits und der Partei des Kaufvertrages andererseits, nicht jedoch den Abschluss des Maklervertrages mit einem Dritten anstelle einer Partei des Kaufvertrages. Diese Vorschrift sei aber entsprechend anzuwenden, wenn anstelle einer Kaufvertragspartei ein Dritter den Maklervertrag abschließe. Wenn sich ein Makler von beiden Parteien des Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen lässt, kann dies also nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien zur Zahlung einer Courtage in gleicher Höhe verpflichten.



Foto: Joe Miletzki

Kerstin Magnussen

Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Nachlassgerichte

Lange Wartezeiten

Teilen Sie Ihre Erfahrungen mit uns

Der Tod eines nahen Angehörigen bringt zahlreiche organisatorische Aufgaben mit sich – dazu gehört auch die Abwicklung des Nachlasses.

Damit Erben beispielsweise auf Bankkonten zugreifen oder eine geerbte Immobilie verkaufen können, müssen sie beim zuständigen Nachlassgericht einen Erbschein beantragen. Auch die Eröffnung eines Testaments oder Erbvertrags erfolgt ausschließlich über das Nachlassgericht.

Doch die Bearbeitung von Erbfällen nimmt in Deutschland zunehmend mehr Zeit in Anspruch. Während ein Erbschein im Regelfall innerhalb von vier bis zwölf Wochen ausgestellt werden sollte, vergehen laut einer im März 2025 vorgestellten Umfrage des Deutschen Anwaltvereins und der Arbeitsgemeinschaft Erbrecht nicht selten viele Monate – selbst in unstreitigen Fällen. In Einzelfällen dauert es bis zu eineinhalb Jahren, bis das Gericht den

Erbschein ausstellt. Auch die sogenannte „Eröffnung von Verfügungen von Todes wegen“, also die Bekanntgabe des Inhalts eines Testaments oder Erbvertrags, verzögert sich mitunter deutlich – laut der Umfrage kann es hier je nach Verwahrung und Einzelfall zu Wartezeiten von bis zu zwölf Monaten kommen.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg möchte ein genaueres Bild vor Situation in Hamburg erhalten und deshalb von Ihnen wissen: Welche Erfahrungen haben Sie mit dem Nachlassgericht gemacht? Können Sie lange Wartezeiten bestätigen – oder verlief die Bearbeitung Ihres Erbfalls zügig und reibungslos?

Bitte teilen Sie uns Ihre Erfahrungen gerne per E-Mail mit: info@grundeigentuemerverband.de

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!



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](mailto>Showroom.Hamburg@ista.com)

+49 172 6175795

ista.de/showroom

ista
Switch to Smart

Glasfaser und Netzebene 4

Schlüssel zur digitalen Zukunft für Immobilieneigentümer

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel einer flächendeckenden Glasfaserversorgung. Auch der Hamburger Senat hat dieses Ziel bereits in seinem Koalitionsvertrag 2020 festgehalten.

In Hamburg sind bereits etwa 76 Prozent der Haushalte in der Fläche mit Glasfaser versorgt – ein Spitzenwert in Deutschland. Dabei bauen die Telekommunikationsunternehmen (TKU) privatwirtschaftlich aus. Der Ausbau basiert auf unternehmerischen Entscheidungen sowie dem Wettbewerb zwischen den Unternehmen.

Vorteile

Für die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern ist der Ausbau der Inhouse-Verkabelung, bekannt als Netzebene 4 (NE4), von besonderer Bedeutung. Glasfaser hat im Vergleich zu Koaxial- und Kupferkabeln viele Vorteile. Sie bietet nicht nur höhere Geschwindigkeiten, sondern auch stabilere Verbindungen über lange Distanzen, sie ist weniger anfällig für Störungen und ermöglicht symmetrische Upload- und Download-Geschwindigkeiten. Allerdings kann die Glasfaser ihre volle Leistungsfähigkeit nur mit passender Inhouse-Verkabelung entfalten. Zudem erfüllt Glasfaser die wachsenden Anforderungen der Digitalisierung und ist essenziell für den steigenden Datenbedarf. Wird die NE4 rechtzeitig ausgebaut, können Kosten gespart werden, da Anpassungen und Modernisierungen teurer sind, wenn sie nachträglich erfolgen. Nicht zuletzt erhöht der Ausbau mit Glasfaser auch die Energieeffizienz der Datenübertragung, indem er den Stromverbrauch reduziert und somit nachhaltiger ist.

Zwei Ausbaumodelle

Im Ausbau der NE4 gibt es zwei geläufige Modelle. Die Entscheidung für ein bestimmtes Ausbaumodell wird vom Immobilieneigentümer getroffen. Im ersten Modell verantwortet ein TKU den Netzausbau und die -verwaltung, wobei die Möglichkeit besteht, dass das Gebäudenetz im Eigentum des Unternehmens bleibt. Im zweiten Modell beauftragt die Immobilieneigentümerin bzw. der -eigentümer den Ausbau der NE4 in Eigenregie, wobei das Gebäudenetz in der Regel im eigenen Eigentum verbleibt und auch eigenständig verwaltet wird.

Ist ein Ausbau der NE4 verpflichtend?

Ab Februar 2026 verlangt die Gigabit-Infrastruktur-Verordnung der EU (Artikel 10 GIA), dass Immobilieneigentümer neue und renovierte Gebäude mit modernen

Verkabelungsstandards, einschließlich Glasfaser, ausstatten. Ausnahmen sind im Einzelfall bei hohen Kosten oder technischen Einschränkungen möglich; für bestimmte Gebäudetypen können auch Ausnahmen bestehen. Als Verordnung gilt die GIA unmittelbar in den Mitgliedstaaten und somit auch in Deutschland.

Eigentümer beziehungsweise Vermieter haben nach § 134 Telekommunikationsgesetz (TKG), beziehungsweise zukünftig auch nach Artikel 11 Absatz 1 GIA, die Verpflichtung, die Verlegung von Telekommunikationsleitungen auf ihrem Grundstück zu dulden. Dies bedeutet, dass die notwendigen Bauarbeiten akzeptiert werden müssen, um den Bewohnern den Zugang zu einem modernen Telekommunikationsnetz zu ermöglichen.

Gemäß § 145 TKG (zukünftig Artikel 11 Absatz 2 bis 4 GIA) haben Mieter das Recht auf einen Telekommunikationsanschluss in ihrer Wohnung. Die TKU dürfen ihr Netz in den Räumen des Endnutzers anschließen, um Vertragskunden zu versorgen, wobei der Eigentümer einer Immobilie die Maßnahme dulden muss. Vor dem Bau eines neuen Netzes sind vorrangig vorhandene Glasfasernetze oder vorhandene Leerrohre beziehungsweise Schächte zu nutzen.

Online-Informationsveranstaltung

Im Herbst führt das Gigabitbüro des Bundes gemeinsam mit der Koordinierungsstelle Glasfaserausbau Hamburg kostenlose Online-Informationsveranstaltungen für Immobilieneigentümer durch. Hier können Sie Ihre individuellen Fragen stellen.

Termine und Anmeldung:



Was Vermieter wissen sollten

Rechte, Pflichten und aktuelle Herausforderungen

Die Mietkaution gehört für private Vermieter zur gängigen Absicherung im Mietverhältnis. Eine Kautionspflicht ist keine Pflicht. Vielmehr muss diese im Mietvertrag vereinbart werden. Gemäß § 551 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) darf die Kautionshöhe höchstens drei Monatskaltmieten betragen. Betriebskostenabschläge oder Vorauszahlungen bleiben bei der Berechnung außen vor. Das gilt auch bei Inklusionsmieten oder Warmmieten. Der Anteil für Betriebskosten muss herausgerechnet werden. Anderslautende vertragliche Vereinbarungen sind unwirksam.

Wie muss die Barkautions angelegt werden?

Bei der sogenannten Barkautions zahlt der Mieter den Betrag auf ein vom Vermieter angegebenes Konto oder übergibt ihn in bar an den Vermieter. Wird eine Barkautions vereinbart, verpflichtet das Gesetz den Vermieter dazu, diese getrennt von seinem eigenen Vermögen zu verwahren und auf einem Konto mit marktüblicher Verzinsung anzulegen. Dies hat wie bei einem Sparbuch mit dreimonatiger Kündigungsfrist (§ 551 Absatz 3 Satz 1 BGB) zu erfolgen. Der Vermieter wird damit zum Treuhänder.

Sammelkonto

Wer mehrere Wohnungen vermietet, kann ein Mietkautions-Sammelkonto führen, sofern buchhalterisch klar trennbar ist, welche Summe welchem Mieter gehört. Außerdem muss ein Treuhandkonto genutzt werden, die Zinsen anteilig dem jeweiligen Mieter gutgeschrieben werden und das Konto entsprechend gekennzeichnet sein. Ein Privat- oder Geschäftskonto reicht nicht aus. Die Kautions darf nicht mit Mieteinnahmen vermischt werden.

Kontogebühren und Negativzinsen

Wer die Kontogebühren und etwaige Negativzinsen zahlt, wird intensiv diskutiert. Eine höchstrichterliche Entscheidung steht noch aus.

Zugriff während des Mietverhältnisses

Ein Zugriff des Vermieters auf die Kautions ist nur zulässig, wenn der Anspruch des Vermieters unbestritten ist, oder er rechtskräftig durch ein Gericht festgestellt wurde. Bei streitigen Forderungen, zum Beispiel wenn der Mieter im Zuge einer Mietminderung weniger Miete zahlt, ist der Zugriff des Vermieters auf die Kautions ausgeschlossen.

Wiederauffüllung durch den Mieter

Hat der Vermieter die Kautions zu Recht in Anspruch genommen, darf er vom Mieter verlangen, diese wieder bis zur vollen Höhe aufzustocken. Zahlt der Mieter trotz Fristsetzung nicht, kann dies zur fristlosen Kündigung führen (§§ 543 Absatz 1, 569 Absatz 2 a BGB).

Rückzahlung der Kautions nach Mietende

Die Rückzahlung erfolgt erst nach einer angemessenen Prüf- und Überlegungsfrist. Die Rechtsprechung billigt dem Vermieter hierfür bis zu sechs Monate zu (§ 548 Absatz 1 BGB). In dieser Zeit muss der Vermieter über die Kautions abrechnen.

Bei einer noch nicht erfolgten Betriebskostenabrechnung darf ein angemessener Teil der Kautions einbehalten werden, wenn mit Nachforderungen zu rechnen ist.



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

Faszination der Chalets – Vermieten & Verwalten –
Möbel für die Ferienwohnung – Businessplan

Ferienimmobilien



Foto: KCULP/stock.adobe.com

Mehr als nur ein Feriendomizil

Faszination der Chalets

Rückzugsorte mit Charme und Wertsteigerungspotenzial

Inmitten idyllischer Berglandschaften, umgeben von klarer Luft, rauschenden Bächen und majestätischen Gipfeln, liegen sie verborgen oder thronen mit weitem Ausblick über Tälern: Chalets.

Diese besonderen Ferienimmobilien haben in den letzten Jahren eine bemerkenswerte Renaissance erlebt – nicht nur als Rückzugsort für die Seele, sondern auch als wertbeständige Kapitalanlage.

Ursprünglicher Charme trifft modernen Luxus

Der Begriff „Chalet“ stammt ursprünglich aus dem französischsprachigen Alpenraum und bezeichnete einfache Hütten, die einst Hirten und Bauern als saisonale Unterkünfte dienten. Heute steht der Begriff für hochwertige Ferienhäuser aus Holz oder Stein, die traditionelles Handwerk mit modernem Wohnkomfort vereinen. Massive Holzbalken, Natursteinböden und offene Kamine treffen auf Fußbodenheizung, Wellnessbereiche und Smart-Home-Technologien. Diese Symbiose aus rustikaler Gemütlichkeit und zeitgemäßer Ausstattung macht den besonderen Reiz eines Chalets aus.

Investition mit Emotion und Perspektive

Ein Chalet ist nicht nur ein Ort der Erholung, sondern zunehmend auch ein strategisches Investment. Vor allem Chalets in Alpenregionen verzeichnen eine konstant hohe Nachfrage – sowohl von Käufern als auch von Feriengästen. Die Folge: stabile Wertsteigerungen und attraktive Renditechancen bei der Vermietung.

Gleichzeitig spielt der emotionale Wert eine entscheidende Rolle. Wer ein Chalet erwirbt, investiert nicht nur in Quadratmeter, sondern in Lebensqualität, Familientraditionen und persönliche Rückzugsräume. Viele Käufer berichten von der Sehnsucht nach einem Ort, an dem man „ankommt“ – fernab des hektischen Alltags, aber dennoch mit dem Komfort eines hochwertigen Zuhauses.

Nachhaltigkeit und Regionalität im Fokus

Moderne Chalet-Bauprojekte setzen verstärkt auf regionale Materialien, energieeffiziente Bauweise und umweltverträgliche Technologien. Solarthermie, Holzpellet-Heizungen und natürliche Dämmstoffe sind längst keine Ausnahmen mehr, sondern Teil eines verantwortungsvollen Bauverständnisses.

Auch in der Innenarchitektur spiegeln sich diese Werte wider: Möbel aus heimischem Holz, Naturtextilien und Handwerkskunst aus der Region schaffen nicht nur eine

authentische Atmosphäre, sondern stärken auch die lokale Wirtschaft. Damit wird das Chalet zu einem Ort, der nicht nur konsumiert, sondern zurückgibt – an die Landschaft, die Kultur und die Gemeinschaft, die ihn trägt.

Herausforderungen und Chancen

Bei der Investition in ein Chalet gibt es auch Herausforderungen. Genehmigungsverfahren, Zweitwohnsitzregelungen und strenge Bebauungspläne – insbesondere in alpinen Regionen – können die Umsetzung erschweren. Hinzu kommen steigende Baukosten, knappe Grundstücksverfügbarkeiten und die Notwendigkeit einer professionellen Vermietungsstruktur, um das Renditepotenzial voll auszuschöpfen.

Doch wer sich gut informiert, regional vernetzt ist und professionelle Beratung in Anspruch nimmt, findet im Chalet-Markt nach wie vor interessante Einstiegsmöglichkeiten.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



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

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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de

seit 1904

Ferienimmobilien

Vermieten und Verwalten

Aufgaben werden oft unterschätzt

Ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung in attraktiver Lage ist für viele ein Lebenstraum. Oft wird diese Immobilienform auch nur teilweise eigengenutzt und in der restlichen Zeit vermietet. Doch mit dem Erwerb einer Ferienimmobilie gehen auch zahlreiche Aufgaben einher, die oft unterschätzt werden: Buchungen koordinieren, Reinigung organisieren, Instandhaltung sichern, Gästekommunikation managen – kurzum: eine professionelle Verwaltung. Doch wie funktioniert die Verwaltung einer Ferienimmobilie genau? Und worauf sollte man dabei achten?

Die Grundfrage: Selbst verwalten oder delegieren?

Möchte man die Ferienimmobilie selbst verwalten oder eine Agentur beziehungsweise einen Dienstleister beauftragen? Beide Modelle haben ihre Vor- und Nachteile. Selbstverwaltung ist besonders bei Immobilien in Wohnortnähe oder bei gelegentlicher Vermietung attraktiv. Sie spart Kosten für Dienstleister, setzt aber eine hohe persönliche Verfügbarkeit, Organisationstalent und technisches Know-how voraus – etwa im Bereich Online-Vermarktung, Gästekommunikation oder Abrechnung. Professionelle Verwaltung bietet sich an, wenn die Immobilie regelmäßig vermietet wird, weiter entfernt liegt oder man selbst wenig Zeit hat. Sie kann als Komplettpaket oder modular erfolgen – von der reinen Schlüsselüber-

gabe bis zur Full-Service-Lösung inklusive Marketing, Reinigung, Instandhaltung und Gästebetreuung.

Aufgaben der Ferienimmobilienverwaltung im Überblick

- **Vermarktung & Buchungsmanagement**
Die Sichtbarkeit der Immobilie ist entscheidend für ihre Auslastung. Professionelle Verwalter platzieren Ferienobjekte auf relevanten Plattformen wie Airbnb, Booking.com oder regionalen Portalen. Dazu gehört die Pflege des Online-Auftritts, die Preisgestaltung sowie die schnelle Beantwortung von Anfragen.
- **Gästekommunikation**
Die Verwaltung übernimmt die gesamte Kommunikation. Dazu zählen Willkommens-Mails, Schlüsselübergabe, Erreichbarkeit bei Problemen und die Abwicklung des Check-outs inklusive Rückmeldung an die Gäste.
- **Reinigung & Wäschewechsel**
Die gründliche, pünktliche Reinigung ist ein Muss. Viele Dienstleister arbeiten mit festen Teams, die nach jedem Aufenthalt reinigen und die Bettwäsche sowie Handtücher wechseln.
- **Wartung & Instandhaltung**
Kleinreparaturen, saisonale Wartung, zum Beispiel an der Heizung oder den Außenanlagen, und die Kontrolle der Einrichtung gehören ebenfalls zu den notwendigen Maßnahmen. Eine regelmäßige Überprüfung sorgt nicht nur für zufriedene Gäste, sondern bewahrt den Immobilienwert.
- **Abrechnung und Steuerliches**
Viele Agenturen bieten auch die komplette Abwicklung der Einnahmen inklusive der Rechnungserstellung, Buchhaltung und monatlicher Abrechnung an. Steuerliche Unterstützung, etwa bei der Meldung von Einnahmen oder der Abführung von Kurtaxen, kann ebenfalls in der Dienstleistung enthalten sein.

Wichtige rechtliche und organisatorische Aspekte

Vor der Vermietung muss geklärt werden, ob die Nutzung als Ferienimmobilie überhaupt zulässig ist. In vielen Gemeinden gelten strenge Vorschriften zum Zweitwohnsitz, zur Zweckentfremdung oder zur Vermietung an Touristen. Ein Blick in die lokale Bauordnung und Rücksprache mit der Kommune ist unerlässlich.



Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) 550 75 00

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

Bauen im Bestand

In zahlreichen Regionen besteht zudem eine Pflicht zur Gästemeldung bei der Gemeinde sowie zur Abführung von Tourismusabgaben (Kurtaxe). Zudem sind Mieteinnahmen in der Regel steuerpflichtig und müssen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Wer regelmäßig vermietet, kann auch gewerblich eingestuft werden – mit Folgen für Umsatz- und Gewerbesteuer. Eigentümer sollten auch auf einen passenden Versicherungsschutz achten – etwa durch eine spezielle Ferienhausversicherung, die auch Schäden durch Gäste abdeckt. Haftpflicht-, Hausrat- und gegebenenfalls Ertragsausfallversicherung gehören zur Grundausstattung.

Digitalisierung erleichtert die Verwaltung

Wer das Ferienobjekt auch selbst nutzen möchte, sollte das im Jahresplan frühzeitig berücksichtigen. Ein digitaler Belegungskalender schafft Transparenz und vermeidet

Doppelbuchungen. Immer mehr Anbieter setzen auf digitale Tools zur Verwaltung von Ferienimmobilien. Digitale Türschlösser, automatisierte Mailings, smarte Heizungssteuerung oder ferngesteuerte Reinigungspläne vereinfachen viele Prozesse und erhöhen die Servicequalität.

Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Verwaltungskosten variieren je nach Leistungsumfang. Für Full-Service-Verwaltungen liegt die Provision meist zwischen 20 und 30 Prozent der Mieteinnahmen. Wichtig ist die Wirtschaftlichkeitsrechnung: Ein gut ausgelastetes, professionell geführtes Objekt erwirtschaftet trotz Verwaltungskosten oft höhere Gesamterlöse als ein schlecht vermarktetes in Eigenregie.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Wohnungen einfach abrechnen und verwalten.

Seit über 75 Jahren starker Partner für private Vermieter.

techem



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

Einrichtung

Möbel für die Ferienwohnung

Stimmiges Konzept schafft Atmosphäre

Eine Ferienwohnung, egal, ob man sie vermietet oder auch selbst zeitweise nutzt, sollte ein Sehnsuchtsort sein, an dem man sich vom ersten Augenblick des Betretens wohlfühlt, die Seele baumeln lässt und gemeinsam mit Freunden und Familie entspannen kann. Da ist es nicht förderlich, die Ferienimmobilie mit ausrangierten Möbelstücken oder Restbeständen einzurichten.

Es lohnt sich, in langlebige, robuste und qualitativ hochwertige Möbel zu investieren, da sie stark beansprucht werden. Eine stimmige Einrichtung mit Wohlfühlfaktor ist der Schlüssel sowohl für eine erfolgreiche Vermietung als auch für eine entspannte Eigennutzung. Entscheidend für das Wohnkonzept ist hierbei eine bewusste Berücksichtigung der Zielgruppe. Je großzügiger der Grundriss, desto mehr Personen – häufig auch Familien – werden dort wohnen. Entsprechend hat jede Zielgruppe ihre Bedürfnisse, die bei der Ausstattung bedacht werden sollten. Ein erster Leitfaden für die Gestaltung der Räume ist natürlich die Lage der Immobilie. So wird eine Wohnung

am Meer sicherlich ein anderes Ambiente erhalten als das Chalet in den Bergen.

Fußboden und Wände nehmen eine große Fläche ein. Die Auswahl des Bodenbelags sowie der Wandfarbe hat einen großen Einfluss auf die wohnliche Atmosphäre, da beide eine besonders große Fläche einnehmen. Eine gelungene Wahl der Wandfarbe hat eine angenehme Wirkung auf den Raum: Pastelltöne schaffen ein modernes und gemütliches Ambiente, ohne den Betrachter zu überfordern. Ein Holzboden strahlt Wärme aus, allerdings ist er nicht allzu pflegeleicht. Wer nicht auf die Parkett- oder Dielenoptik verzichten möchte, entscheidet sich für einen Laminat- oder Vinylbelag in Holzoptik, wie sie beispielsweise in Restaurants und Hotels zu finden ist. Hochwertiges Laminat lässt sich optisch von einem Echtholzboden nicht mehr ohne Weiteres unterscheiden. Dabei besteht die Oberfläche aus einer Art Fototapete, die die Holzmaserung täuschend echt wiedergibt. Zum Schutz erhält sie ein Overlay – eine transparente Schutzschicht, die die Trittläche abdichtet und strapazierfähig macht. Es ist

– ANZEIGE –

IHR RÜCKZUGSORT

Stilvoll eingefasst mit Zaunteam

 **Zaunteam**

Es liegt in der Natur des Menschen sich Daheim vor ungebetenem Besuchern, neugierigen Blicken, Zugluft und störenden Geräuschen zu schützen. Für solche Anforderungen bietet Zaunteam wirtschaftliche und der Situation angepasste Lösungen.

Gärten und Terrassen sollen Erholung und Entspannung bieten sowie vor neugierigen Blicken, störendem Lärm und unbefugtem Zutritt schützen. Wenn der Sichtschutz als Lärmschutzzaun für die Reduktion der Geräuschkulisse sorgt oder zeitgleich als stromliefernder Solarzaun dient, sind bereits

zwei Kundenwünsche erfüllt. Bei Zaunteam erhalten Sie für jede erdenkliche Situation die passende Lösung rund um Zäune, Tore, Sicht- und Lärmschutz.

Inspiration holen und vom 5-Sterne Service profitieren

Auf der Website zaunteam.de inspirieren zahlreiche Referenzbilder bereits realisierter Projekte und verschiedene Online-Kataloge laden zum Stöbern und Ideensammeln ein. Mit wenigen Klicks geht Ihre Anfrage direkt an das Zaunteam in Ihrer Nähe. Zaunteam bietet alles aus einer Hand – von der professionellen Beratung über die fachgerechte Montage bis hin zum 5-Sterne-Service für Zäune und Tore. Erfahrene Zaunprofis begleiten Sie kompetent auf dem Weg zum Wunschzaun. Die genauen Bedingungen vor Ort werden gemeinsam mit Ihnen ermittelt, um Ihr Projekt optimal zu planen.



Foto: Zaunteam

Alu Varioprofil von Zaunteam: flexibel, langlebig, stilvoll.

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

hilfreich, sich beim Einsatz von Laminat an den angegebenen Nutzungsklassen (NK) zu orientieren. Die NK 21 erlaubt beispielsweise eine problemlose Verwendung des Materials in Räumen mit geringer Nutzung, wie Schlaf- oder Gästezimmer, während die NK 23 für eine Verlegung in intensiv genutzten Räumen wie etwa dem Eingangsbereich besser geeignet ist.

Leder oder Bezugsstoff für Sitzmöbel

Im Wohnzimmer dürfen natürlich das Relaxer-Sofa und ausreichend gemütliche Sessel für die maximale Anzahl an Feriengästen nicht fehlen. Als Bezug eignen sich sowohl Stoffe als auch Leder oder Kunstleder. Alle Materialien haben ihre Vor- und Nachteile. Glatt- und Kunstleder sind eher pflegeleicht, im Gegensatz zu Stoff fühlt sich die Oberfläche meist glatt und kühl an. Flecken gehen bei diesem Material schon mal als Patina durch und lassen das Sitzmöbel gediegen wirken. Bezugsstoffe verleihen ein warmes Hautgefühl und wirken kuscheliger als Leder, haben aber den Nachteil der Fleckenempfindlichkeit. Da ist es eine kluge Idee, Outdoor-Stoffe zu verwenden, die sich auch im Innenbereich sehen lassen können. „Das Material ist aufgrund seiner Herstellung besonders strapazierfähig und pflegeleicht. Schließlich muss ein Outdoor-Stoff ja auch auf der Terrasse oder dem Balkon einiges aushalten“, erklärt Thomas Fenn, Produktentwickler bei dem Stoffhersteller JAB Anstoetz Fabrics. Die hohe Lichtechtheit ist ein weiterer Pluspunkt, wenn das Möbelstück in der Nähe einer Fensterfront platziert werden soll. Sind dann auch noch die Indoor- und Outdoor-Polster mit dem gleichen Stoff bezogen, korrespondieren der Innen- und Außenbereich optisch perfekt miteinander.

Smartes Feriendomizil

Unverzichtbar ist ebenfalls ein Fernseher. Mittlerweile werden die meisten Modelle als sogenannte Smart-TV angeboten, mit denen man verschiedene Apps nutzen, Filme streamen oder Musik hören kann. Hierfür ist natürlich ein Internetzugang erforderlich, der – ebenso wie ein stabiles WLAN-Netz – ohnehin zum Standard gehören sollte. Wenn sich ein ganzjähriger Internetzugang nicht lohnt, greift man je nach Bedarf auf einen mobilen WLAN-Router zurück. Er stellt die Internetverbindung über das Mobilfunknetz her. Das Gerät wird einfach in die Steckdose gesteckt, und das Internet steht bereit.

Susanne Speckter
Freie Autorin



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

Neubau:

Architekturtrends · Innenausbau · Keller ·
Dachboden ausbauen · Aufstockung

November

Sicherheit & Haustechnik

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



Dezember

Wintertrends

Wasserführende Kamine & Öfen ·
Beleuchtung ·
Wintergrillen ·
Winterdienst ·



Weitere Themen

Januar: Bad & Küche

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

Februar: Heizungsmodernisierung & Wärmewende

Erneuerbare-Energien-Systeme im Vergleich ·
Fernwärme · Heizungsförderung · Smarte Heizungs-
steuerung · Fußbodenheizung

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

Ferienimmobilie vermieten

Businessplan

Der Grundstein für ein erfolgreiches Vermietungskonzept

Die eigene Wohnung als Ferienunterkunft zu vermieten, liegt im Trend – besonders in beliebten Urlaubsregionen kann das finanziell sehr lukrativ sein. Wer erfolgreich starten will, sollte nach Kärung aller rechtlichen Fragen (siehe Seite 32/33) vorab einen Businessplan aufstellen, um mit dem Vorhaben Geld zu verdienen.

Warum ein Businessplan unverzichtbar ist

Ein Businessplan dient der Überprüfung der Wirtschaftlichkeit und hilft, potenzielle finanzielle Herausforderungen frühzeitig zu erkennen. Darüber hinaus kann die Erstellung eines Businessplans notwendig sein, wenn Fremdkapital für Renovierungen oder die Einrichtung aufgenommen werden soll. Auch Dienstleister wie Reinigungsfirmen oder Agenturen für Gästebetreuung bevorzugen klare Informationen zu Abläufen, Kapazitäten und Erwartungen.

Ein überzeugender Businessplan für die Vermietung der Ferienimmobilie umfasst mehrere Kapitel.

Alleinstellungsmerkmale erkennen

Ein durchdachter Businessplan beginnt mit der Geschäftsidee, gefolgt von einer ausführlichen Beschreibung der Immobilie. Danach erfolgt die Zielgruppen- und Marktanalyse. Eine fundierte Wettbewerbsanalyse zeigt, welche Angebote vergleichbar sind, wie hoch deren Auslastung ist und wie diese bewertet werden.

Im nächsten Schritt wird die Immobilie realistisch eingeschätzt. Ziel ist es, die individuellen Alleinstellungsmerkmale klar herauszuarbeiten – also die Eigenschaften, durch die sich das Angebot positiv vom Wettbewerb abhebt.

Vermietungsstrategie entwickeln

Darauf aufbauend wird die Vermietungsstrategie entwickelt. Dabei gilt es zu definieren, ob eine ganzjährige oder saisonale Vermietung angestrebt wird. Auch die

Entscheidung über den Vertriebskanal spielt eine Rolle. In diesem Zusammenhang wird auch die Preisstrategie festgelegt: gleichbleibende Preise, saisonale Anpassungen oder flexible Raten je nach Auslastung.

Ein zentraler Bestandteil des Businessplans ist die Finanzplanung. Dabei geht es nicht nur um erwartete Einnahmen, sondern auch um oft unterschätzte Kosten. Zu den einmaligen Ausgaben zählen etwa Renovierungen, Möblierung, Dekoration sowie Gebühren für Genehmigungen oder Gutachten. Hinzu kommen laufende Kosten wie Reinigung, Strom, Wasser, Internet, Versicherungen, Plattformgebühren und gegebenenfalls Verwaltungsgebühren. Auch Steuern und Rücklagen für Reparaturen sind zu berücksichtigen. Erst durch eine vollständige Gegenüberstellung aller Posten lässt sich beurteilen, ob und ab wann sich das Vorhaben wirtschaftlich trägt.

Management und Vermarktung

Im Anschluss werden die betrieblichen Abläufe geplant: Wer übernimmt die Schlüsselübergabe? Wer kümmert sich um die Reinigung? Welche Form der Gästekommunikation wird gewählt – persönlich, automatisiert oder durch eine Agentur? Je nach Auslagerung steigen die laufenden Kosten, gleichzeitig reduziert sich der organisatorische Aufwand.

Zum Abschluss steht die Vermarktung der Ferienwohnung im Fokus. Ein professionelles Inserat mit hochwertigen Fotos und ansprechendem Beschreibungstext ist essenziell. Ergänzende Serviceleistungen können zusätzlich überzeugen – etwa ein Willkommenspaket, Stadtführungen oder die Möglichkeit eines späten Check-outs. Ganz gleich, wo der Schwerpunkt liegt: Eine frühzeitige und sorgfältige Planung sorgt für Überblick, reduziert Risiken – und hilft dabei, das volle Potenzial einer Immobilie im Ferienwohnungsmarkt zu entfalten.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

☎ 040-60 77 22 333

www.salpeter.de

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

aroTHERM plus von Vaillant

Effizienz in ihrer flexibelsten Form

Mit der neuen aroTHERM plus bringt Vaillant die nächste Generation der Luft/Wasser-Wärmepumpe auf den Markt. Mit einem ETAs-Wert von bis zu 202 % erreicht sie dank des natürlichen Kältemittels R290 die höchste Energieeffizienzklasse bis zu A+++.

Dieser Wert zeigt, wie effizient die Wärmepumpe über das Jahr hinweg arbeitet, also wie viel Heizleistung sie aus dem eingesetzten Strom gewinnt. Auch bei der Standortwahl überzeugt die neue aroTHERM plus: Ihr einzigartiger Schutzbereich ermöglicht eine Aufstellung selbst dort, wo rund ums Haus kaum Platz bleibt.

**Starke Leistung für ruhige Nachbarschaften**

Erhältlich in Leistungsgrößen von 3 bis 12 kW eignet sich die aroTHERM plus ideal für Einfamilienhäuser. Ob mit Fußbodenheizung oder bestehenden Heizkörpern kombiniert, im Betrieb bleibt sie bemerkenswert leise. Im Nachtmodus erreicht sie zum Beispiel in der Leistungsgröße 5 kW nur 28 dB(A)*. Das ist etwa so leise wie das Ticken einer Armbanduhr. Damit ist sie bestens geeignet für lärmsensible Einsatzorte, beispielsweise an Grundstücksgrenzen oder in der Nähe des Nachbarhauses.

**Maximale Flexibilität bei der Platzierung**

Gerade in engen Platzverhältnissen punktet die aroTHERM plus: Sie benötigt nur 0,5 m² Stellfläche, das entspricht ungefähr der Größe einer Fußmatte. Zudem erlaubt ihr einzigartig kleiner Schutzbereich die Aufstellung nahe an Fenstern, Türen oder Keller-schächten – so flexibel wie keine andere Wärmepumpe auf dem Markt.

**Design, Steuerung und Qualität im Paket**

Auch optisch überzeugt die aroTHERM plus: Das schwarzgraue Metallgehäuse fügt sich in jede Umgebung ein. Bedienen lässt sie sich per Touch-Display oder bequem über die myVAILLANT App. Eine kostenlose 5-Jahresgarantie unterstreicht den Qualitätsanspruch und bietet langfristige Sicherheit.

*Gemessen in drei Metern Abstand bei Freiaufstellung.

Alle Vorteile der aroTHERM plus auf einen Blick:

Scannen sie den QR-Code oder besuchen sie uns auf vaillant.de

Alte Fenster

Erhalt und Modernisierung

Überblick über geeignete Maßnahmen

Der Austausch von Fenstern ist nicht nur mit hohen Kosten, sondern oft mit viel Schmutz und Nebenarbeiten verbunden. Bei gut erhaltenen Fenstern ab den 1980er- Jahren ist dies oft nicht notwendig, da durch Teilaustausch beispielsweise von Glas, Beschlägen und Dichtungen ein gutes Ergebnis erreicht wird - und das oft mit 40 bis 60 Prozent der Kosten einer Totalerneuerung. Es lohnt sich aus ökonomischen und ökologischen Gründen über eine Modernisierung unter Erhalt der Altsubstanz nachzudenken. Eine abgewitterte Oberfläche ist kein Grund, die alten Fenster zu entsorgen. Grundlage einer Entscheidung sollte eine Analyse der vorhandenen Fenster sein, um mögliche Verbesserung zu definieren, zum Beispiel Wärmedämmung, Schalldämmung, Behaglichkeit, Bedienkomfort, Sicherheit, Lüftung oder Sonnenschutz. Fugendurchlässigkeit und Schlagregensicherheit sind bei alten Konstruktionen ordnungsgemäß oder bedürfen nur einer neuen Dichtung oder Einstellung der Beschlagtechnik.

Bauphysikalische Schwachpunkte im Bereich Einbau können oft durch eine Laibungsdämmung korrigiert werden. Für die gängigen Fenstersysteme gibt es nach über 40 Jahren Ersatzteile wie Dichtungen und Beschläge. Dies gilt auch für PVC- und Aluminium Fenster. Bei Holzfenstern ist dies leichter, da die Beschlagteile den heutigen Konstruktionen ähnlich sind beziehungsweise Aufnahmen leicht verändert werden können. Folgende Maßnahmen sind je nach Veränderungszielen zu diskutieren:

- **Wärmedämmung:** Austausch des Glases in Abhängigkeit der Bautiefe der vorhandenen Konstruktion. Je nach Glasaufnahme Zweifach-Wärmeschutzglas mit einem

Wärmedämmwert von 1,0-1,1 Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m^2k), gegebenenfalls auch Dreifachglas mit 0,5-0,8 W/m^2k . Das Vakuumisoliertglas hat ebenfalls sehr gute Werte, ist zurzeit in der Markteinführungsphase noch recht teuer, kann aber bei nicht so tiefen Altkonstruktionen bei leichteren Gewichten sehr gute Dämmwerte ergeben.

- **Schalldämmung:** Bei einem vorgesehenen Wechsel des Glases kann durch die Wahl der Glasdicken eine Erhöhung der Schalldämmung erreicht werden.
- **Behaglichkeit:** In Fensternähe wird eine schlecht gedämmte Glasfläche oft als Zugluft empfunden. Alte Isoliergläser haben bei einer Außentemperatur von minus 5 Grad Celsius je nach Raumtemperatur Oberflächentemperaturen von 5 bis 6 Grad Celsius, ein Zweifach-Wärmeschutzglas liegt bei 13 bis 14 Grad Celsius.
- **Bedienkomfort und Beschlagtechnik:** Der Austausch des Griffes ist aufgrund der standardisierten Aufnahmen möglich. Bei Erhöhung der Glasgewichte ist die Prüfung der Tragfähigkeit der Beschlagtechnik wichtig. Ein Austausch zum Beispiel bei Holzrahmen ist meist nicht notwendig.
- **Sicherheit und Einbruchhemmung:** Bei üblichen Konstruktionen sind die Beschläge auszutauschen oder zu ergänzen. Dazu kann ein abschließbarer Fenstergriff montiert werden. Im Rahmen des Glasaustausches kann die Einbruchhemmung durch Verbundsicherheitsglas mit Verklebung zum Rahmen verbessert werden.
- **Lüftung:** Viele alte Fenster sind mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet, die einen zu großen Luftaustausch ergeben. Empfehlenswert ist eine Lüftungsplanung, um den Luftbedarf für eine Lüftung zur Raumhygiene (Nutzerunabhängig) sicher zu stellen. Gegebenenfalls können Falzlüfter nachgerüstet werden.
- **Oberflächenpflege, Dichtigkeit:** Eine fachgerechte Reinigung bei Aluminium und PVC, eine Pflege der Holzoberflächen kann mit guten Ergebnissen durchgeführt werden.

Pflicht bei Verkauf oder Vermietung:

Der Energieausweis

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



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

www.etc-hamburg.de

Voraussetzung für eine erfolgreiche Modernisierung ist die Fachkompetenz in der Analyse, Beratung und Ausführung der Beteiligten. In meiner Praxis erlebe ich immer wieder eine fehlende Kenntnis und Erfahrungen.

Rolf Menck

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

Gesund durch die kalte Jahreszeit

Wohnklima-Messgerät

Der kleine Helfer für ein optimales Raumklima

Der Sommer neigt sich dem Ende zu. Die Nachmittage im Garten oder auf dem Balkon werden weniger und spätestens ab Oktober findet das alltägliche Leben wieder überwiegend in den eigenen vier Wänden statt. Wer sich viel in Innenräumen aufhält, sollte das Raumklima unbedingt im Blick behalten und darauf achten, dass die relative Luftfeuchtigkeit in jedem Raum stets zwischen 40 und 55 Prozent liegt. Bei einer relativen Luftfeuchtigkeit von weniger als 40 Prozent können die Schleimhäute belastet werden. Bei einer dauerhaft hohen Luftfeuchtigkeit von mehr als 55 Prozent kann es wiederum zu Schimmelbildung kommen, was nicht nur gesundheitliche Folgen hat, sondern auch die Immobilie schädigen kann.

Mit dem Wohnklima-Messgerät DTH-1020 können Eigentümer wie Mieter die relative Luftfeuchtigkeit stets mühelos im Blick behalten. Das sogenannte Thermo-Hygrometer misst sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit und zeigt auf Wunsch bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte per Warnsignal an, dass gelüftet beziehungsweise die Raumtemperatur erhöht werden sollte. Auf diese Weise lässt sich ein optimales Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Raumtemperatur erreichen.

Eigentümer und Vermieter erhalten das Messgerät entweder direkt im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes oder im Online-Shop auf www.grundeigentuemerverband.de.



eigentuemerverband.de. Das Messgerät ist in den Farben Schwarz und Weiß erhältlich und kostet 22,50 Euro. Bei einer Online-Bestellung über den Shop fallen gegebenenfalls Versandkosten an. Ab zehn Exemplaren gewährt der Grundeigentümer-Verband einen Rabatt.

ARCHITEKTEN

**Aufstockungen
und Anbauten
zum Wohlfühlen**

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

HAUSMEISTER



HAUSDIENTST
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

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

MALER

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

ENERGIEBERATUNG



Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 95 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

Mietkaution

Sicherheit für beide Seiten

Konto kann auf den Mieter oder Vermieter laufen

Die Mietkaution stellt für Vermieter eine wichtige Absicherung dar, um sich vor finanziellen Risiken im Rahmen eines Mietverhältnisses zu schützen. Sie dient insbesondere dazu, mögliche Schäden an beziehungsweise in der Wohnung, ausstehende Mietzahlungen oder Nebenkostennachforderungen abzusichern. Mit einem Mietkautionkonto bei der Haspa wird Mietern eine sichere, günstige und gesetzeskonforme Lösung zur Hinterlegung der Kautionsgebote.

Gesetzlich geregelt ist die Mietkaution im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 551 BGB), das den maximal zulässigen Betrag auf drei Nettokaltmieten begrenzt. Für Vermieter ist es entscheidend, die Kautionsgelder rechtlich korrekt und transparent zu verwalten. Das Gesetz verlangt, dass Kautionsgelder getrennt vom sonstigen Vermögen des Vermieters auf einem insolvenzsicheren Konto angelegt werden. Dies bedeutet, dass das Geld entweder auf einem speziell eingerichteten Mietkautionkonto mit einem Treuhandvermerk oder auf einem Sparbuch mit Verpfändung zugunsten des Vermieters geführt werden muss. Die Haspa bietet hierfür mit dem Mietkautionkonto die perfekte Lösung an – auch für Vermieter und Hausverwaltungen. Denn das Mietkautionkonto ist schnell und einfach eröffnet, mit nur 39,90 Euro sehr günstig und bietet maximale Sicherheit für beide Seiten. Der Mieter muss dafür nicht bereits Haspa-



Das Mietkautionkonto bei der Haspa ist günstig und schnell eröffnet. Dann steht dem Einzug nichts mehr im Weg.

Foto: Torsten Borchers unterstützt durch KI

pa-Kunde sein oder zwingend werden. So funktioniert es: Der Vermieter weist den künftigen Mieter bei Abschluss des Mietvertrages auf das Mietkautionkonto der Haspa hin. Der neue Mieter informiert sich online auf haspa.de/mietkaution und vereinbart dort gleich einen Termin. Zu diesem bringt er seinen Personalausweis und den unterschriebenen Mietvertrag mit. Die Haspa eröffnet das Mietkautionkonto für einmalig 39,90 Euro auf den Namen des Mieters, das anschließend automatisch zu Gunsten des Vermieters verpfändet wird. Der Vermieter erhält von der Haspa eine Bestätigung, dass das Geld hinterlegt ist.

Es ist auch möglich,

das Mietkautionkonto auf den Namen des Vermieters oder der Hausverwaltung zu eröffnen, die dann die Kosten übernehmen. Zusätzlich sind hier die Steuer-ID und die Mieterdaten erforderlich. Die Kautionssumme wird in diesem Fall direkt vom Mieter überwiesen. Das Guthaben verbleibt stets im Eigentum des Mieters und wird nach ordnungsgemäßer Abrechnung ausgezahlt. Wer seinen Mietern ein professionelles, faires und rechtssicheres Verfahren zur Kautionshinterlegung bieten will, ist mit dem Mietkautionkonto der Haspa bestens beraten. Für einmalig 39,90 Euro erhalten die Mieter eine Lösung, die alles bietet, was ein modernes Mietverhältnis braucht – und die Eigentümer sichern sich zuverlässig ab.

Wohneigentum

Bauförderung

Was Familien jetzt wissen müssen

Der Traum vom Eigenheim ist für viele Familien mit Kindern eine große Herausforderung – besonders in Zeiten hoher Baukosten und steigender Zinsen. Mit dem Wegfall des Baukindergeldes Ende 2022 ist eine beliebte Förderung verschwunden. Doch die gute Nachricht: Es gibt weiterhin staatliche Unterstützung! Allen voran das neue Förderprogramm KfW 300 – Wohneigentum für Familien, das gezielt Familien mit Kindern beim Neubau oder Kauf einer selbst genutzten Immobilie unter die Arme greift.

Warum sich KfW 300 für Familien lohnt

KfW 300 ersetzt das Baukindergeld nicht eins zu eins, bietet aber einen ebenso wirksamen Vorteil: stark zinsvergünstigte Kredite mit langen Laufzeiten. Dadurch sparen Familien über die Jahre hinweg oft mehrere Zehntausend Euro an Zinskosten – ein enormer Hebel für die Finanzierung. Voraussetzung für die Förderung sind bestimmte Einkommensgrenzen sowie hohe energetische Standards beim Gebäude. Gefördert werden ausschließlich Neubauten oder Erstkäufe, die als klimafreundliche Wohngebäude eingestuft sind (Effizienzhaus 40). Wer zusätzlich ein Nachhaltigkeitszertifikat nachweist (QNG), erhält eine höhere Fördersumme.

Die Antragstellung erfolgt ausschließlich über die finanzierende Bank oder den Baufinanzierer – und immer vor Abschluss des Kauf- oder Bauvertrags. Ein rückwirkender Antrag wie beim alten Baukindergeld ist nicht mehr möglich.



Foto: skynesher

Förderalternativen nutzen

Für Familien, die nicht von KfW 300 profitieren können, gibt es weitere Optionen. Besonders interessant ist das Programm Jung kauft Alt (KfW 308), das den Erwerb und die Sanierung älterer Bestandsgebäude unterstützt. Ebenso kommen Förderungen für klimafreundlichen Neubau (KfW 297/298), allgemeine Wohneigentumsförderung (KfW 124) oder energetische Sanierungen (KfW 261) in Frage. Auch einzelne Maßnahmen wie der Heizungstausch werden durch Zuschüsse gefördert (KfW 458). In vielen Bundesländern gibt es ergänzend eigene Programme, die mit den KfW-Förderungen kombinierbar sind.

Versicherungsschutz mitdenken

Wichtig zu wissen: Der Erwerb eines Hauses ist nicht nur eine finanzielle Entscheidung, sondern auch mit vielen organisatorischen und rechtlichen Risiken verbunden. Daher sollten Familien frühzeitig an den passenden Versicherungsschutz denken. Eine Bauherrenhaftpflichtversicherung schützt vor Schadenersatzforderungen, etwa wenn auf der Baustelle jemand zu Schaden kommt. Die Bauleistungsversicherung deckt Schäden durch Wetter, Vandalismus oder Materialfehler während der Bauphase ab. Und mit der Wohngebäudeversicherung sind Feuer, Leitungswasser, Sturm oder Hagel auch nach dem Einzug umfassend abgesichert.

Förderung nutzen, gut absichern – und bauen

Trotz des Endes des Baukindergeldes bleiben staatliche Fördermöglichkeiten also bestehen – teils sogar mit noch größerem finanziellen Vorteil. Eine frühzeitige Beratung lohnt sich, denn jedes Bauvorhaben ist anders. Wer clever plant und die richtigen Programme nutzt, kann den Weg ins Eigenheim auch 2025 realisieren – richtig gefördert und gut abgesichert.

Lassen Sie sich beraten

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

GEV Grundeigentümer-Versicherung
www.gev-versicherung.de

Torsten Flomm

Wohnungsnot – welche Mittel helfen wirklich?

Hilft der Neubau wirklich gegen die Wohnungsnot? Das hängt wohl davon ab, wie man Wohnungsnot definiert. Natürlich kann man sagen, Wohnungsnot herrsche überall da, wo die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot deutlich übersteigt. Also vor allem in den Großstädten. Was das Wohnen in den Metropolen vor allem teuer macht? In Hamburg kostet die Finanzierung einer Eigentumswohnung nach der jüngsten Postbank-Studie fast 40 Prozent des Nettoeinkommens. Die Miete für eine 70-Quadratmeter-Wohnung liegt bei 21,4 Prozent des Nettoeinkommens. Hamburg ist nach dieser Studie die dritterste Stadt in Deutschland.

Wohnungsneubau bringt
eine Entlastung für den
Wohnungsmarkt.
Aber wird das am Ende
reichen?

Also erster Befund: Mehr Wohnungen bauen bringt etwas, denn bei der gegenwärtigen Nachfrage nach Wohnungen werden sie wahrscheinlich sofort vom Markt absorbiert. Dieser Teil der Wohnungskrise lässt sich also durch Neubau lösen. Aber ist es richtig, dass eine Steigerung des Neubaus auch dazu führt,

dass die Normalverdiener ein größeres und besseres Angebot an freien Wohnungen erhalten? Und gar die sozial Schwachen, bei denen immer häufiger und immer eher der Staat einspringen muss, weil an eine Eigenfinanzierung der Wohnung nicht zu denken ist? Doch auch an diese Gruppen wird ja auch beim Neubau gedacht. Der dritte Förderweg bietet beispielsweise eine erhebliche Mietreduzierung. Genossenschaften und SAGA wollen weiter günstige Wohnungen anbieten. Aber das wird nicht reichen. Auch wir werden unseren Anteil zu leisten, dass der Wohnungsmarkt in Hamburg gesundet. Viele private Eigentümer waren schon immer und sind auch jetzt dabei. Aber es gibt eben auch diejenigen, denen man sagen muss, dass 20 Euro für einen Altbau in Altona schlicht zuviel sind.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

September 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

Glantz-Erdbeerfeld Neusurenland/Nina Kollar

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

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Mai: 121,8; Juni: 121,8; Juli: 122,2

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen von

- Gustafsen & Co Immobilien
GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IHR SCHUTZ BEI ELEMENTARSCHÄDEN

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder



Ausgezeichnet versichert: Die GEV Wohngebäude- und Hausratversicherung mit Elementarschutz

- ✓ Überschwemmung, Starkregen
- ✓ Rückstau
- ✓ Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch
- ✓ Schneedruck, Lawinen

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



Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG