



SCHWERPUNKT

Lokale Wärmenetze

Wie Stadt und Eigentümer
nachbarschaftliche Heizprojekte
vorantreiben

| Auftragsvergabe | Glasfaser

Warum ein Beschluss zur
Beauftragung eines Rechts-
anwaltes auch ohne Ver-
gleichsangebote wirksam ist.

Wie Einfamilienhäuser an
das Glasfasernetz kommen –
und worauf Eigentümer
dabei achten sollten.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Jetzt Kontakt
aufnehmen

Wir geben **8** auf die Marktführung*!

Bereits zum achten Mal in Folge sind wir Marktführer* für Mehrfamilienhäuser.

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

Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch.

*Nettoprovision Verkauf MFH Deutschland 2024 (immobilienmanager, Ausgabe 5.2025)

HAMBURG

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

Die Hamburger Tafel braucht Ihre Hilfe

Für die Hamburger Tafel wird es immer schwerer, bedürftige Menschen mit Lebensmitteln zu versorgen. Dabei nimmt die Zahl der Bedürftigen immer weiter zu. Zwar hat die Hamburger Tafel in diesem Jahr neue Ausgabestellen eingerichtet. Aber die Versorgung der bedürftigen Menschen wird auch für die Hamburger Tafel immer problematischer.

Es wird für die Hamburger Tafel immer schwieriger, die zunehmende Zahl an Bedürftigen wie bisher zu versorgen

Das liegt unter anderem daran, dass viele Lebensmittelhändler mit Hilfe ihrer IT deutlich genauer ihren Wareneinkauf planen. Und das hat zur Folge, dass weniger Lebensmittel an die Hamburger Tafel gespendet werden. Und was nicht gespendet wird, fehlt am Ende der Kette bei der Verteilung an die Bedürftigen. Außerdem verwenden einige Supermärkte ihre Restwaren für eigene Spendenaktionen. Das ist zwar grundsätzlich eine gute Idee, ist aber natürlich auch eine Konkurrenz zur Hamburger Tafel. Denn so

stehen immer weniger Lebensmittel für die Verteilung bereit. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg unterstützt die Hamburger Tafel seit einigen Jahren. Wir bitten Sie, unsere Mitglieder, auch in diesem Jahr wieder um Spenden für die Hamburger Tafel. Jede Spende hilft. Jede Spende ist nötig.

HypoVereinsbank
IBAN DE87 2003 0000 0000 2361 09
BIC HYVEDEMM300

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Hanseatische Immobilien- Kompetenz

- Vermietung, Verwaltung und Verkauf von Häusern und Wohnungen
- Vermietung, Verwaltung und Verkauf von Gewerbeimmobilien
- Immobilienbewertung
- Verwaltung unbebauter Grundstücke

Wir beraten Sie zu Ihren Fragen rund um das Thema Immobilien. Gemeinsam mit Ihnen setzen wir Ihre Pläne nach Ihren Wünschen in die Tat um.

T. 040 36 90 80

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Der Immobilien-Podcast

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

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

Freuen Sie sich jeden zweiten Dienstag auf eine neue Folge!

www.grundeigentuemerverband.de/podcast



INHALT



SCHWERPUNKT – Lokale Wärmenetze

Die Stadt Hamburg möchte nachbarschaftliche Wärmenetze intensiver unterstützen. Erste Pionierprojekte leuchten die Möglichkeit aus.



VERBAND & VEREINE – Weihnachtsmärchen

Am 22. November 2025 lädt der Grundeigentümer-Verband Hamburg zur Aufführung des Weihnachtsmärchens „Der Wind in den Weiden“ in das Ohnsorg-Theater ein.



HAUS & LEBEN –

Sicherheit & Haustechnik

Zusätzlicher Schutz und Komfort für die eigenen vier Wände.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Lokale Wärmenetze
- 13 WohnKlima-Index
- 14 Indexmieten

HAUS & KLIMA

- 16 Klimaanpassungs-Check
- 17 Fernwärmepreise

VERBAND & VEREINE

- 12 Weihnachtsmärchen
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 19 Hamburger Verwalterttag 2026
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Fahrstuhl außer Betrieb
- 22 Ausstellungsfläche sichern
- 22 Gauger-Stiftung
- 22 Seminar „Mieterhöhung“
- 23 Mitgliedsbeiträge

RECHT & STEUERN

- 24 Leserfragen
- 25 Erbschaft- und Schenkungssteuer
- 26 Nachlassabwicklung
- 27 Starkregenvorsorge
- 28 Neues aus Karlsruhe
- 29 Wohnungsbilder

HAUS & LEBEN

- 31 Einbruchschutz
- 32 Smarte Schlösser
- 34 Sicher im Smart Home
- 36 Glasfaser im Einfamilienhaus
- 36 Gebäudeaufstockung
- 38 Barrierefreiheit
- 39 Wohnklima-Messgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Immobilienkauf

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Hamburger Zukunftsentscheid

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**



Foto: Ulrich Mertens

Der Hochbunker in Hamburg-Altona soll zur Hälfte zum nachbarschaftlichen Wärmekraftwerk werden

Aus der Siedlung für die Siedlung

Nachbarschaftliche Wärmenetze

Erste Pionierprojekte leuchten die Möglichkeit aus

Wie sehr die künftige Wärmeversorgung Immobilieneigentümer umtreibt, zeigte sich im vergangenen Sommer in der Bahnenfelder Steenkampsiedlung. Zur ersten Informationsveranstaltung für ein nachbarschaftliches Wärmenetz, die die gut ein Jahr zuvor gegründeten „AG SteenkampEnergie“ organisiert hatte, waren schnell alle 100 Plätze im Saal belegt, etwa 50 weitere Anwohner hörten vor den geöffneten Fenstern und Türen zu, wie eine gemeinsame Heizungslösung aussehen könnte. Aus der Siedlung für die Siedlung – nach diesem Motto aus den Anfängen der Steenkampsiedlung könnten sich künftig auch andere Viertel häufiger zusammenschließen, um ein gemeinsames Heizkonzept auf die Beine zu stellen. Denn dort, wo die Energiewerke mit ihrer Fernwärme nicht ankommen, bieten Quartierswärmenetze teils eine gute Perspektive. „Gemeinschaftliche Projekte eröffnen spannende Potenziale, die sich im Alleingang nun einmal nicht heben lassen“, erklärt Philipp Lieberodt, Mitglied

der Geschäftsleitung bei der Firma Averdung Ingenieure & Berater. Die Luft-Wärmepumpe erfülle zwar die Voraussetzungen, den Gaskessel in Einzel- und Reihenhäusern abzulösen, gleichwohl sei die Einzellösung manchmal nicht ideal. Grundsätzlich günstiger seien Gemeinschaftslösungen nicht immer, sie bieten darüber hinaus aber Vorteile, wie eine höhere wirtschaftliche Effizienz oder die sozialverträgliche Verteilung der Kosten. „Und manchmal existiert ohnehin keine andere umsetzbare Alternative, wie etwa oft, wenn der Milieu- oder Denkmalschutz greift“, sagt Lars Beckmannshagen vom Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt (ZEBAU). „Noch haben nachbarschaftliche Wärmenetze im Bestand aber Pilotcharakter und scheitern bisher nicht selten an den unterschiedlichen Belangen der Eigentümer.“ Auftrieb könnte jetzt die verstärkte Unterstützung der Stadt Hamburg bringen. Seit kurzem bieten die Hamburger Energielotsen eine kostenlose Erstberatung mit besonderem Fokus auf Nachbarschaftsinitiativen. Sie informie-

ren unter anderem zu relevanten Rahmenbedingungen und vermitteln in die Bezirksämter und zu speziellen Kümmerern für das nachbarschaftliche Sanieren, welche dann die nächsten Schritte begleiten. „Mitte 2026 möchten wir dieses Angebot erweitern“, eröffnet Mike Schlink, Sprecher der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (Bukea). Eine gezielte Beratung soll dabei unterstützen, eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung voranzubringen. Hilfestellung auf einschlägigen Feldern erleichtert es dann Siedlervereinen, Eigentümergemeinschaften von Reihenhaussiedlungen oder -zeilen und anderweitig organisierten Nachbarschaften, ein Quartiersnetzwerk aufzubauen und entsprechende Konzepte zu verwirklichen.

Schon im Herbst ergänzt die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) zudem die Hamburger Heizungsförderung um das Modul „Gebäudenetze und Wärmenetze in Quartieren“, das Eigentümer, die ein lokales Wärmenetz aufbauen möchten, finanziell entlastet. Ein weiteres neues Modul soll zudem etwa Machbarkeitsstudien, gemeinschaftliche Lärmgutachten sowie die akustische Fachplanung für Luft- und Erdwärmepumpen im Rahmen gemeinschaftlicher Ansätze fördern. Für den Neuanschluss des Bestands an Wärme- und Gebäudenetze bezuschusst die IFB Hamburg schon länger 20 Prozent der Investitionskosten für Maßnahmen auf dem Grundstück.

„Noch haben nachbarschaftliche Wärmenetze im Bestand Pilotcharakter“

Die Steenkamper, wie sich die Anwohner der Gartenstadtsiedlung nennen, stehen schon in den Startlöchern. „Wir warten auf die neue Förderung, um eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen“, berichtet Jan Krugmann, Mitglied der

„AG SteenkampEnergie“. Nicht nur für ihn war mit der städtischen Wärmeplanung klar, dass die 700 Einzel- und Reihenhäuser der Siedlung nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. „Mit unseren kleinteiligen Strukturen wären die Zuleitungen und der Hausanschluss für den Einzelnen zu kostspielig geworden.“ Ähnliches erleben auch andere. Überall dort, wo vor allem Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser stehen, verlegen die Versorger ihre Leitungen nicht. „Und selbst wenn ein Netz in der Nähe entsteht, sind die Anschlusskosten für einzelne Hauseigentümer in der Regel zu hoch“, weiß Beckmannshagen. Wie also erneuerbare Wärme rasch in die Einzel- und Reihenhausbereiche sowie in die Randlagen bringen? Das Thema ließ Petra Reimann, die die „AG SteenkampEnergie“ mit initiiert hat, nicht los. „Die Heizungsthematik betrifft die gesamte Nachbarschaft. Eine gemeinsame Lösung würde alle mitnehmen und die Gemeinschaft stärken“, so ihre Idee, mit der sie vor gut einem Jahr mit fünf



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

SIE HABEN DIE IMMOBILIE. WIR DAS KNOW-HOW.

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

- Vermietungen
- Vertragsverlängerungen
- Mietpreisanpassungen

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

040 238307286

moin@wittlinger-co.de

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

IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



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

- sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
 - gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen
 - Wertnachweise für das Finanzamt
- Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie.

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





Foto: Jan Krugmann

Die Eigentümer der Steenkampsiedlung in Hamburg-Bahrenfeld planen ein kaltes Nachwärmenetz

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

weiteren Anwohnerinnen und Anwohnern startete und schnell weitere Mitstreiter überzeugte. „Durch unseren Steenkamp Verein sind wir gut untereinander vernetzt. Mit dem neuen Projekt wächst die Siedlung noch enger zusammen“, meint Reimann. Angedacht ist es, eine Genossenschaft zu gründen, die nicht nur technische und ökologische Aspekte im Blick hat, sondern auch eine für alle sozialverträgliche Lösung sichert. „Unsere AG bündelt vielfältiges KnowHow, das das Projekt nach vorne bringt“, so Reimann. Zudem unterstützen bestehende Quartiers-Energiegenossenschaften aus Bremen und Berlin mit ihren Erfahrungen. Dort wird schon länger das geplant, was man auch in der Steenkampsiedlung umsetzen möchte: ein kaltes Nachwärmenetz. „So etwas gibt es in Ham-

burg bisher nur in Neubaugebieten, hier betreten wir Neuland“, sagt Krugmann. Das dezentrale Netz nutzt die geothermische Energie aus dem Erdreich, alle sechs Meter erfolgt eine Tiefenbohrung für die Erdsonden, durch die eine Sole zirkuliert. Diese wird über eine Ringleitung zu den Wasser-Wärmepumpen in den Häusern geführt. Da das Netz mit niedrigen Temperaturen von circa zehn Grad arbeitet, reichen günstige Leitungen aus Kunststoff aus, zudem lässt sich die Infrastruktur jederzeit unkompliziert erweitern. „So kann man nachträglich immer wieder Eigentümer anschließen, die dann ebenfalls eine Wasser-Wärmepumpe in ihren Keller stellen“, so Krugmann. Im Stadtteil Altona treibt die Anwohner bereits seit 2011 die Idee für die gemeinsame Wärmeversorgung um, aus der die Bürgerinitiative KEBAP (KulturEnergieBunkerAltona-Projekt) entstand: Die Hälfte des Hochbunkers im Stadtteil soll zum nachbarschaftlichen sauberen Wärmekraftwerk werden, die andere Hälfte möchte man für Kultur nutzen. „Wir wollen zeigen, dass man zukunfts-trächtige Visionen realisieren kann. Und solch ein großer ungenutzter Bau, mitten im verdichteten Wohngebiet, bietet dafür eine tolle Chance“, findet Marcus Flatten, der sich seit fast zehn Jahren für das Projekt einsetzt. Über das Leitungsnetz sollen das öffentliche Festlandbad, eine Schule und eine Sporthalle sowie gut 1.000 Wohnungen der SAGA und der Wohnungsbaugenossenschaft Altoba versorgt werden – so der Plan. 2015 gründete sich eine Genossenschaft, im Jahr 2022 stand die Machbarkeitsstudie. Eine Luftwärme- sowie eine Grundwasserwärmepumpe sollen das Gros der Wärme erzeugen, einen geringen

Teil steuert zudem ein Holzgas-Blockheizkraftwerk bei, der Rücklauf aus dem Fernwärmenetz dient als zusätzliche Wärmequelle. Lastspitzen wird ein Wärmespeicher ausgeglichen. Die geschätzte Investitionssumme liegt laut Flatten bei circa 15 Millionen Euro. „Das Konzept hat Hand und Fuß, das ergab auch die Prüfung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, kurz BAFA, im Rahmen seines Förderprogramms“, erzählt Flatten. Es sei aber natürlich nicht einfach, solch ein Großprojekt allein über Genossenschaftsanteile und Fremdkapital zu stemmen, ohne staatliche und städtische Zuschüsse wäre es gar nicht umsetzbar. Entsprechende Bundesförderprogramme habe man in Aussicht. „Eine erst versprochene und dann nicht ausgezahlte städtische Finanzspritze für die hochbauliche Planung sorgt aber für starke Verzögerungen“, berichtet Flatten, der zuversichtlich bleibt: „Die Preiskurve der fossilen Energieträger zeigt weiter nach oben, das spielt uns in die Karten. Fernwärme wird ja weiterhin kaum regenerativ erzeugt.“

„Die Heizungsthematik betrifft die gesamte Nachbarschaft. Eine gemeinsame Lösung würde alle mitnehmen und die Gemeinschaft stärken“

„In der Vergangenheit haben Wohnungsunternehmen Gas-Blockheizkraftwerke installiert, um abgelegene Quartiere zu beheizen – entsprechend sind lokale Wärmenetze an sich keine neue Idee“, sagt Beckmannshagen. Jetzt geht es darum, den Hebel auf nachhaltige Energien umzulegen und zukunftsgerichtete Antworten zu finden.

Um die Herausforderungen dabei weiß auch Axel Horn, Vorstand des Bauvereins der Elbgemeinden (BVE). Die Baugenossenschaft wollte am Schenefelder Holt mit anderen Wohnungsunternehmen die Abwärme des nahe gelegenen Röntgenlaser-Forschungszentrum „European XFEL“ für die Wärmeversorgung im Gebiet nutzen. „Letztendlich hätten

wir aber eine zusätzliche Notfall-Anlage gebraucht, falls etwa aufgrund eines Betriebsstillstands die Wärme von XFEL mal ausbleiben sollte“, erklärt Horn, der jetzt doch prüft, auf Fernwärme umzusatteln, mit der Option auch hier die Abwärme des Forschungszentrums einzubinden. „Für andere Quartiere sehen wir lokale Wärmenetze weiterhin als gute Möglichkeit, derzeit sind wir mit anderen



WINTERHUDE
1-Zi.-Whg.
ca. 32,81 m²
210.000 €



RISSEN
3-Zi.-Whg.
ca. 88,48 m²
345.000 €



NIENSTEDTEN
2-Zi.-Whg.
ca. 79,43 m²
395.000 €

RENDITESTARKE KAPITALANLAGEN IN TOP-LAGE

Die Nachfrage nach Anlageimmobilien steigt spürbar. Unsere drei Objekte in Hamburger Top-Lagen sind Ihr Weg zu mindestens drei Prozent Rendite bei attraktiven Einstiegsmöglichkeiten ab 210.000 Euro. Die vermieteten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen liegen in begehrten Hamburger Stadtteilen und verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 32 m² und ca. 89 m². Sichern Sie sich Ihre Kapitalanlage – rufen Sie uns an: **040.41 17 25 50**



Wohnungsbaugenossenschaften an fünf solcher Konzepte beteiligt.“ In Niendorf etwa sollen wahrscheinlich mehrere große Luft-Wärmepumpen für gut 150 Bestandswohnungen des BVE im Vielohweg und Nordalbinger Weg sowie 1.500 Einheiten der Partner die nötige Wärme generieren. „Solche Projekte scheitern nicht selten daran, dass auf den bebauten Grundstücken der nötige Platz für die Anlagen fehlt. Dafür brauchen wir Flächen von der Stadt“, sagt Horn.

Das gilt auch für Konzepte in kleineren Dimensionen. So plante Lieberodt von Averdung für 60 Reihenhäuser am Rand einer Siedlung in Kiel eine Luft-Wärmepumpe im Großformat. „Das funktioniert in verdichteten Gebieten nur mit einer passenden öffentlichen Freifläche, auch um den nötigen Abstand von 10 bis 15 Metern für den Schallschutz einzuhalten.“ Die Fördermittel des BAFA unterstützen solche Vorhaben bundesweit. „Die ersten zehn Jahre deckt das Programm „Effiziente Wärmenetze (BEW)“ bis zu 90 Prozent der Stromkosten ab, die die Wärmepumpe für die Wärmeerzeugung benötigt, dazu bezuschusst es bis zu 40 Prozent der Investitionskosten für Planung, Bau und Umbau von Wärmenetzen. „Eine Großwärmepumpe ist so bei den passenden Rahmenbe-

dingungen günstiger für die Eigentümer, als wenn jeder für sich plant“, sagt Lieberodt.

Für die Häuser des BVE in Niendorf laufen inzwischen die Verhandlungen mit Kontraktoren, die den Betrieb der Heizungsanlage übernehmen sollen. Von dem Projekt könnten auch Grundeigentümer in der Nachbarschaft profitieren. „Nahe gelegene kleinere Siedlungen lassen sich mit mindestens 20 bis 40 Einheiten und größerem Wärmebedarf über eine zentrale Übergabestation an solche lokalen Netze anschließen, sie können die Wärme dann über eine eigene Infrastruktur verteilen“, sagt BVE-Vorstand Horn. Daran seien sicherlich später auch die Kontraktoren interessiert und würden, nachdem sie die Lage geprüft haben, Eigentümer in der Umgebung informieren.

Wie sich eine Reihenhaussiedlung gemeinsam an ein Fernwärmenetz anschließen lässt, hat Lieberodt von Averdung dieses Jahr für 47 Einheiten ebenfalls in Kiel in einem Pilotprojekt ausgelotet. Die Häuser liegen im Fernwärmegebiet, Einzelanschlüsse wären aber unwirtschaftlich gewesen. „Stattdessen wird jetzt ein Netz errichtet, welches über einen gemeinsamen Anschluss an die Fernwärme andockt“, erzählt Lieberodt. Er betont: Vor solchen Projekten muss klar sein, wer mitmacht. Alle an einen Tisch zu bekommen, sei nach wie vor die größte Herausforderung. „Nachbarn, die bereits eine neue Heizung installiert haben, sollten aber trotzdem dabei sein.“ In dem Kieler Projekt erlaubten ebenfalls jene, die selbst nicht angeschlossen werden, die Rohre für die Wärmeverteilung auch durch ihre Keller zu führen. Der Weg durch den Keller ersparte dabei aufwändige Erdarbeiten. Das Ergebnis: Die Kosten für Rohrmaterial und Trassenführung können im Vergleich zu den direkten Fernwärmeanschlüssen durch die Stadtwerke sichtlich reduziert werden. So ist etwa nur eine Übergabestation nötig, die die hohe Temperatur des Wassers aus dem Fernwärmenetz zentral absenkt, statt für jedes Haus eine eigene Station. „Für die Eigentümer wurde es im Vergleich zum Einzelanschluss gut 30 Prozent günstiger, dafür muss aber eine Fernwärmeleitung in der



Foto: IFB Hamburg/Oliver Reelitz

Die IFB Hamburg ergänzt die Hamburgische Heizungsförderung im Herbst 2025 um das Modul „Gebäudenetze und Wärmenetze in Quartieren“

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





Foto: Hamburger Energielotsen

Die Hamburger Energielotsen bieten seit Kurzem eine kostenlose Erstberatung mit besonderem Fokus auf Nachbarschaftsinitiativen an

Nähe liegen“, so Lieberodt. Gleichwohl beträgt der finanzielle Aufwand pro Haushalt noch gut 15.000 Euro. Ob der gemeinsame Anschluss an die Fernwärme, ein kaltes Nahwärmenetz oder eine größere Luft-Wärmepumpe: Für alle Konstellationen passt ein nachbarschaftliches Wärmenetz wirtschaftlich gesehen ohnehin nicht. „Nur für einige verstreute Einzelhäuser im Grünen wäre es

zu aufwändig, der gemeinschaftliche Ansatz eignet sich für Reihenhaussiedlungen, engstehende Doppelhäuser oder gemischt bebaute Areale“, sagt Beckmannshagen. Mindestens 20 Einheiten sind nötig, besser aber doppelt so viele. Im Geschosswohnungsbau sei dies in der Regel kein Problem, in Doppel- und Reihenhaussiedlungen werde es aber oft kompliziert, genügend Interessenten zu finden. Wer gerade eine neue Wärmepumpe installiert hat, wird in den nächsten 10 oder 15 Jahren nicht in ein lokales Wärmenetz investieren, anderen fehlt gerade das Geld für die Investition, die nächsten brauchen jetzt sofort eine neue Heizung. Meist kommen am Ende nicht genügend Haushalte zusammen, so seine Erfahrung. Bei der „AG SteenkampEnergie“ steuert man schon jetzt einfallreich gegen solch ein

Szenario an. Damit ein defekter Heizungskessel künftig nicht gleich dazu zwingt, beim Wärmenetz auszusteigen, plant man, ausrangierte Heizungen einzulagern und als Übergangslösung anzubieten bis das kalte Nahwärmenetz im Quartier läuft.

Bettina Brüdgam



**Wir kennen einen,
der alles kann.**

Der Haspa Sanierungslotse.

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

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

Jetzt Termin vereinbaren.



haspa.de/sanierungslotse

Meine Bank heißt Haspa.

Haspa
Hamburger Sparkasse



Weihnachtsmärchen 2025

Ohnsorg-Theater • Heidi-Kabel-Platz 1 • 20099 Hamburg

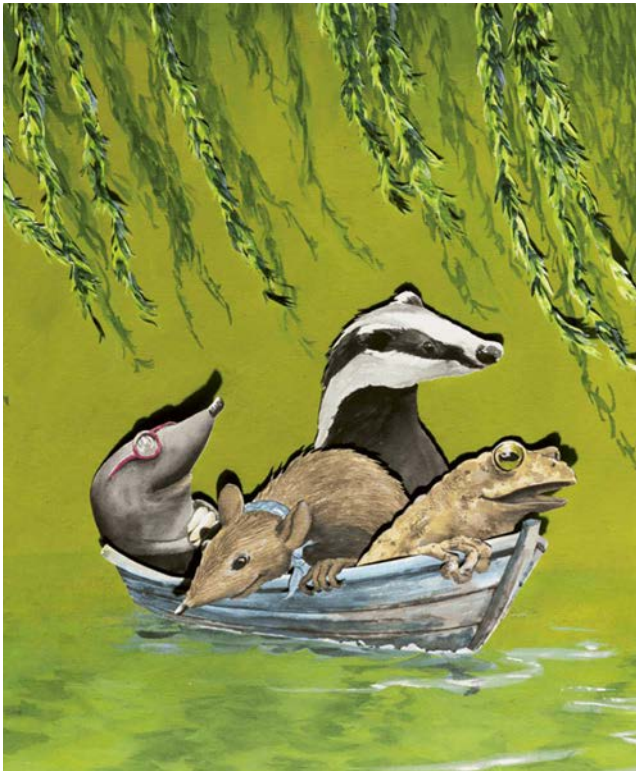


Illustration: Syle Haselider und Kristin Petersen

„Der Wind in den Weiden“

Die beiden Freunde Maulwurf und Wasserratte sind besorgt: Der selbstverliebte Kröterich von Krötenhall führt ein zu ausschweifendes Leben. Er bewohnt ein Schloss und ist versessen auf technische Errungenschaften wie teure Autos und Motorboote, mit denen er wilde Ausflüge unternimmt, die in der Regel mit Unfällen enden. Gemeinsam mit dem Dachs beschließen sie, den Kröterich von dessen Lebenswandel abzubringen und verordnen ihm Hausarrest. Der Kröterich kann entweichen, klagt im Übermut ein Auto – und landet schließlich hinter Gittern. Doch erneut gelingt ihm die Flucht. Zuhause auf seinem Schloss findet er ein großes Chaos vor, es ist von Mardern und Wieseln besetzt! Aber wozu sind Freunde da? Nur sie können ihm noch helfen ...

Auch in diesem Jahr lädt der Grundeigentümer-Verband Hamburg wieder alle Kinder, deren Eltern und andere Begleitpersonen zur Aufführung des Weihnachtsmärchens in das Ohnsorg-Theater ein.

1. Vorstellung: Sonnabend, den 22. November 2025 um 11 Uhr
2. Vorstellung: Sonnabend, den 22. November 2025 um 13.30 Uhr
3. Vorstellung: Sonnabend, den 22. November 2025 um 16 Uhr

Preis der Märchenkarten*: 20 Euro (sichtbehinderte Plätze 16 Euro, Rollstuhlplätze 15 Euro)

Die Karten sind im Online-Shop auf unserer Website www.grundeigentuemerverband.de erhältlich. Nach Abschluss der Bestellung erhalten Sie die Karten online als PDF-Dokument zum Ausdrucken beziehungsweise als mobiles Ticket.

Es findet kein Verkauf in unserer Geschäftsstelle statt. Auch eine telefonische Bestellung oder Reservierung ist nicht möglich.

Die Einnahmen aus dem Verkauf einer Vorstellung fließen der Hamburger Tafel e. V. zu.

*gekauft Karten können nicht zurückgegeben werden.

Mietwohnungsmarkt

Wenig Vertrauen in politische Rahmenbedingungen

Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt zeigt im Oktober 2025 eine leichte Stabilisierung – bleibt aber insgesamt angespannt. Der aktuelle WohnKlima-Index von Haus & Grund Deutschland liegt bei -33,97 Punkten. Damit verbessert sich der Wert im Vergleich zum Vormonat um 0,8 Prozent und im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6,5 Prozent. Trotz dieser Entwicklung überwiegt unter privaten Vermietern und Mietern weiterhin eine deutlich negative Einschätzung.

Nach dem Bruch der Ampel-Koalition hatten viele vermietende Eigentümer auf eine politische Neuausrichtung gehofft – insbesondere im Hinblick auf eine stärkere Beteiligung der Union. Der neue Koalitionsvertrag sowie erste Beschlüsse haben diese Erwartungen jedoch nicht erfüllt. Das Vertrauen in die politischen Rahmenbedingungen bleibt spürbar erschüttert.

Regulierung weiterhin größter Belastungsfaktor

Besonders kritisch fällt weiterhin die Bewertung der regulatorischen Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt aus. Mit -56,68 Punkten ist die Regulierung der am schlechtesten bewertete Teilindex. Zwar ist gegenüber dem Vorjahr eine leichte Verbesserung zu erkennen, doch das Misstrauen unter den privaten Eigentümern bleibt tief verankert. Auch die Zukunftserwartungen liegen mit -43,73 Punkten klar im negativen Bereich, trotz einer spürbaren Erholung von über acht Punkten im Vergleich zum Vorjahreswert.

Positive Lageeinschätzung reicht nicht zur Trendwende

Die Einschätzung der aktuellen Lage bleibt mit +18,58 Punkten als einziger Teilbereich im positiven Bereich. Im Jahresvergleich ist jedoch ein leichter Rückgang festzustellen. Auf Mieterseite wird die Belastung durch Wohnkosten etwas weniger kritisch gesehen als zuvor – der entsprechende Indexwert liegt bei -21,55 Punkten. Trotz dieser Entlastung bleibt die gesamtwirtschaftliche Stimmung im Mietwohnungsmarkt jedoch unverändert gedämpft. Für eine nachhaltige Aufhellung der Stimmung wäre eine klare, verlässliche und langfristig tragfähige Wohnungspolitik erforderlich. Ob die Bundesregierung mit der aktuellen Koalitionsvereinbarung und der anstehenden Arbeit der Mietrechtskommission diesen Anforderungen gerecht wird, bleibt fraglich. Ohne grundlegendes Vertrauen in stabile Rahmenbedingungen droht der Mietwohnungsmarkt weiter an Attraktivität für private Investitionen zu verlieren – mit langfristigen Folgen für das Angebot an bezahlbarem Wohnraum.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de



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

Regulierungspolitik

Indexmieten

Mehr Mythos als Problem

Im Kampf gegen steigende Mieten fordert Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) härteres Durchgreifen und verweist auch auf die zunehmende Verbreitung von Indexmietverträgen, die sie künftig stärker in den Blick nehmen will. Während Indexmieten in Zeiten niedriger Inflation politisch kein Thema waren, geraten sie nach Jahren spürbarer Preissteigerungen wieder ins Visier der Regulierungspolitik.

Der Koalitionsvertrag der Bundesregierung sieht vor, Indexmieten in angespannten Wohnungsmärkten einer erweiterten Regulierung zu unterwerfen. Dabei wird politisch oft der Eindruck erweckt, Indexmieten seien weit verbreitet und ein wesentlicher Treiber für steigende Wohnkosten. Doch der Blick auf die Fakten zeigt, dass diese Wahrnehmung der Realität nicht standhält.

Wertsicherung statt Gewinnmaximierung

Rechtlich ist die Indexmiete ein Instrument der Wertsicherung und kein Automatismus zur Mieterhöhung. Laut § 557 b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann die Miete frühestens nach einem Jahr angepasst werden – und zwar nur dann, wenn die Änderung in Textform erklärt und rechnerisch nachvollzogen wird. Die Anpassung tritt frühestens mit Beginn des übernächsten Monats in Kraft. Anders als bei Staffelmietverträgen gibt es keinen automatischen Mechanismus.

Randerscheinung statt Marktstandard

Auch in der Praxis zeigt sich, dass Indexmieten ein Randphänomen sind. Laut einer aktuellen Erhebung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) liegt ihr Anteil bundesweit bei lediglich 2,6 Prozent aller Mietverhältnisse. In den sieben größten Städten steigt der Anteil auf 4,1 Prozent und bei Neubauten (ab 2014) auf 9 Prozent. Auch unter privaten Vermietern – die etwa zwei Drittel aller Mietwohnungen stellen – liegt der Anteil bei nur 7 Prozent, wie eine aktuelle Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt. Die Vermieterbefragung 2025 von Haus & Grund bestätigt



Foto: Thomas Reimer/stock.adobe.com

dieses Bild. Demnach nutzen nur 9,6 Prozent der befragten Mitglieder Indexmieten.

Kein Automatismus – Vermieter handeln maßvoll

Die Sorge, Indexmieten würden zu stetig steigenden Mieten führen, lässt sich auch mit Blick auf das tatsächliche Verhalten privater Vermieter nicht belegen. Eine Sonderauswertung der Vermieterbefragung unter jenen, die ausschließlich Indexmietverträge nutzen, zeigt, dass 30,9 Prozent ihre Miete nur alle drei bis fünf Jahre anpassen. 28,5 Prozent verzichten sogar über längere Zeiträume vollständig auf eine Anpassung. Weitere 10,8 Prozent geben an, aus Rücksicht auf langjährige Mieter nicht zu erhöhen. Nur rund 14 Prozent nehmen regelmäßige Anpassungen entsprechend der Inflationsentwicklung vor. Diese Zahlen sprechen eine deutliche Sprache: Der gesetzlich zulässige Handlungsspielraum wird von vielen Vermietern freiwillig unterschritten. Die politisch unterstellte Dynamik existiert in der Praxis nicht.

Forschung warnt vor gut gemeinter Regulierung

Umso bemerkenswerter ist, dass dennoch eine Verschärfung diskutiert wird. Eine umfassende Metastudie, die mehr als 100 internationale empirische Studien zur Wirkung von Mietpreisregulierung auswertet, zeigt, wohin solche Eingriffe führen können. In der großen Mehrheit der Studien überwiegen die negativen Effekte – insbesondere auf Neubau, Investitionsbereitschaft, Instandhaltung

 **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

und Wohnqualität. Mietregulierung, so das Fazit, wirkt häufig langfristig marktverzerrend und erzeugt mehr Schaden als Nutzen.

Blick nach Österreich: Ein warnendes Gedankenspiel

Noch hat die Bundesregierung kein konkretes Regulierungskonzept vorgelegt. Doch der Blick nach Österreich zeigt, wohin die Reise führen könnte. Dort soll ab 2026 eine gesetzliche Bremse für Indexmieten eingeführt werden. Übersteigt die jährliche Inflation 3 Prozent, darf nur die Hälfte des übersteigenden Werts auf die Miete umgelegt werden. Bei 6 Prozent Inflation wäre künftig also nur ein Mietanstieg von 4,5 Prozent erlaubt. Noch handelt es sich um ein österreichisches Modell, nicht um deutsche Gesetzgebung. Aber es ist nicht auszuschließen, dass entsprechende Forderungen auch hierzulande aufgegriffen werden.

Dabei wäre gerade eine solche Regelung ein klassisches Beispiel für eine Maßnahme, die ihr Ziel verfehlt. Denn eine Deckelung der Indexanpassung bedeutet in der Praxis, dass Vermieter ermutigt werden, künftig möglichst regelmäßig und frühzeitig anzupassen. Die politische Absicht, übermäßige Mietsteigerungen zu begrenzen, könnte damit ins Gegenteil umschlagen. Zudem würden sich bei breiterer Anwendung der Indexmiete unerwünschte Rückkopplungseffekte auf den Verbraucherpreisindex (VPI) ergeben – denn die Mieten fließen in die Berechnung des VPI ein. Höhere Mieten führen also zu einem steigenden Index, der wiederum höhere Indexanpassungen auslöst. Ein solches Szenario ist derzeit jedoch rein hypothetisch. Aufgrund des weiterhin sehr geringen Marktanteils von Indexmieten sind diese Effekte aktuell nicht relevant. Wären Indexmieten aber tatsächlich so weit verbreitet, wie dies in der politischen Debatte oftmals suggeriert

wird, dann wären die Folgen einer Regulierung dieser Art gravierend. Eine Maßnahme, die angeblich preisdämpfend wirken soll, hätte mit hoher Wahrscheinlichkeit den genau gegenteiligen Effekt – und würde die Teuerung im Mietwohnungsmarkt sogar noch verstärken.

Jakob Grimm

www.hausundgrund.de

home²

HausBauWohnen

23. - 25.1.2026

HAMBURG MESSE

HALLE A4

ALLES RUND UMS EIGENHEIM





Produkte
und Innovationen
vorstellen



Bekanntheitsgrad
steigern



Neukunden-
gewinnung und
Beratung



Fachvorträge
mit Experten
Know-How

Rabatt für GVH Mitglieder
Code: **Grundeigentümer!Verband26**

Jetzt Tickets sichern unter:
home-messe.de

Modernisieren – Finanzieren – Bauen – Renovieren

Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

Veranstalter:

planetfair

Wetterextreme im Fokus

Klimaanpassungs-Check

Hamburger Energielotsen beraten kostenlos und unverbindlich

Extrême Wetterlagen wie heftiger, langanhaltender Regen und Hitzeperioden können plötzlich zuschlagen. Keller laufen voll, tiefergelegene Häuser werden überflutet. Welche Maßnahmen zum Schutz ergriffen werden können, erfahren Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer beim sogenannten Klimafolgenanpassungs-Check (KFA-Check), den die Hamburger Energielotsen kostenfrei und unabhängig im Rahmen der Klimaanpassungsstrategie der Stadt Hamburg anbieten. Wer einen Termin bis Ende des Jahres durchführen lässt, erhält als zusätzliche Sicherheitsmaßnahme einen Sandsack.

Im Detail: So läuft der KFA-Check ab

Der kostenfreie und unabhängige KFA-Check ist für jedes Gebäude geeignet und findet ganz bequem zu Hause oder im Betrieb statt.

Nachdem ein Termin vereinbart wurde, kommt eine Expertin oder ein Experte der Hamburger Energielotsen zur vereinbarten Adresse. Die Schwerpunkte der Begutachtung liegen auf den Themen Starkregen und sommerlicher Hitzeschutz.

Anhand der Hamburger Starkregengefahrenkarte wird analysiert, inwieweit das Gebäude aufgrund der Lage gefährdet ist. Danach erfolgt eine Einschätzung der Gefährdung anhand einer Datenaufnahme des Gebäudes. Dabei geht es um bautechnische Aspekte, etwa aufgrund des Baujahres oder die Überprüfung, ob Rückstausicherungen vorhanden sind. Auch Gefahrenquellen von außerhalb werden in Augenschein genommen. Entscheidend sind neben dem Zustand der Bausubstanz vor allem auch die Konstruktionen und der Einbauzustand von Fenstern und Türen sowie die Anordnung von Räumlichkeiten.

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

vorhanden, wird Einsicht in die Unterlagen für den Konstruktionsaufbau des Daches genommen, um abschätzen zu können, inwieweit die Auswahl der Baustoffe Einfluss auf die Überhitzung hat. Darüber hinaus wird überprüft, welche internen Wärmequellen vorhanden sind und wie diese gegebenenfalls reduziert werden können. Die Lüftungssituation in den Räumlichkeiten wird untersucht und es wird auf Möglichkeiten für Vorrichtungen zum möglichst außenliegenden Sonnenschutz eingegangen. Abschließend werden Risiken bewertet und Maßnahmen zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner oder der gewerblichen Nutzerinnen und Nutzer und des Gebäudes besprochen.

Wenn anschließend noch Themen vertieft werden sollen, laden die Hamburger Energielotsen zu einer individuellen Beratung in die Ausstellung des EnergieBauZentrums ein, bei der die vorgeschlagenen Maßnahmen anhand von Modellen detailliert erläutert werden. Auch kann in diesem Zuge besprochen werden, ob für die geplanten Maßnahmen Fördergelder in Anspruch genommen werden können. Dieses ergänzende Angebot ist ebenfalls kostenfrei.

Der kostenlose Klimafolgenanpassungs-Check wird im Rahmen der Hamburger Energielotsen von Expertinnen und Experten des EnergieBauZentrums durchgeführt.

Weitere Informationen und Anmeldung unter 040-24832-252 oder beratung@energielotsen.hamburg.de

Nina Versäumer
EnergieBauZentrum
www.energiebauzentrum.de



KefaRid

Nie mehr Schimmel.



Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

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

Dauerhaft sauber durch Physik, ohne Gift!

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

Fernwärme

Undurchsichtige Preisgestaltung

Berechnungsformeln sind nicht nachvollziehbar

Die Preise für Fernwärme steigen kontinuierlich. Eigentümer und auch Mieter stellen sich zunehmend die Frage, wie sie sich diese Art der Wärmeversorgung noch leisten können. Erst im Frühjahr 2024 informierten die Hamburger Energiewerke die Eigentümer der rund 260.000 an das unternehmens-eigene Fernwärmenetz angeschlossenen Wohneinheiten darüber, dass sie ab dem 1. Juli 2026 deutlich höhere Kosten erwarten. Die Rede war von einem Anstieg um fast ein Drittel. 2022 wiederum hatte E.ON in einigen Hamburger Versorgungsgebieten drastische Preisaufschläge vorgenommen: Im Stadtteil Lohbrügge erhöhte das Unternehmen den Netto-Arbeitspreis für Fernwärme um mehr als das Vierfache.

Für Verbraucher sind solche Erhöhungen kaum nachzuvollziehen. Einer der Gründe ist, dass die Fernwärmepreise in Deutschland individuell von den jeweiligen Versorgungsunternehmen kalkuliert werden und bislang keiner expliziten Preisregulierung unterliegen. Zwar formuliert die „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme“ (AVBFernwärmeV) bestimmte Anforderungen an Preisgestaltung, Transparenz und Preisanpassungen. Wie sich der Preis im Detail zusammensetzt oder wann Anpassungen vorgenommen werden, bleibt jedoch weitgehend dem jeweiligen Versorger überlassen.

Ein weiteres Problem: Bei Preisanpassungen greifen viele Anbieter auf sogenannte Preisgleitklauseln zurück, die automatisierte Preisänderungen anhand definierter wirtschaftlicher Indikatoren ermöglichen. Häufig wird die ursprüngliche Preisstruktur dann an öffentlich zugängli-

che Preisindizes angepasst – etwa an die Entwicklung der Beschaffungskosten für Gas oder Kohle, an allgemeine Betriebskosten der Netzinfrastruktur oder an die Verbraucherpreisentwicklung. Die entstehenden Rechenmodelle sind äußerst komplex – und lassen mitunter auch rechtlich fragwürdige Bestandteile zu.

Ein Beispiel dafür ist die bereits erwähnte Preisanpassung von E.ON. Die Verbraucherzentrale Hamburg hält die für die Erhöhung des Arbeitspreises angewendete Preisformel für unzulässig, da diese nicht erlaubte Kriterien in die Kalkulation einbezogen habe. Auch die Preisanpassungen von HanseWerk Natur seit Mitte 2022 stuft die Verbraucherzentrale als nicht gerechtfertigt ein und der Anbieter GETEC steht ebenfalls in der Kritik.

Bei auffällig hohen Fernwärmepreisen sollten betroffene Kunden möglichst zeitnah Widerspruch einlegen. In Mietverhältnissen ist dies meist nur durch den Hauseigentümer oder durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer möglich. Doch auch Mieter haben ein berechtigtes Interesse: Sie zahlen die Preiserhöhungen über ihre Heizkostenabrechnung mit.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de



dr-mechkat-immobilien.de

**Wir betreuen Ihre
Immobilie wie Unsere!**

**Hausverwalter
Gutachter
Immobilienbewertung
Schimmelanalysen**

Dr. Mechkat & Cie. Immobilien

T: 040 54 88 77 88



kontakt@dr-mechkat-immobilien.de

**KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH**

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



**FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET**

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

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

1

Alstertal-Langenhorn-Alsterdorf: Mitgliederversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Mittwoch, den 12. November 2025 um 18.30 Uhr

Ort: Gemeindesaal der St. Lukas Kirche, Hummelsbütteler Kirchenweg 3, 22335 Hamburg

Tagesordnung:

- Erhöhung der Mitgliedsbeiträge
- Wahl eines weiteren Vertreters für die Vertreterversammlung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
- Vortrag zum Thema „Starkregenvorsorge für private Immobilienbesitzer – Gefährdung und Möglichkeiten der Eigenvorsorge“ von Florian Freyberg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft Stabsstelle Klimafolgenanpassung/RISA

2

Billstedt: Informationsveranstaltung „Neues aus Billstedt“ (ohne Anmeldung)

Termin: Dienstag, den 18. November 2025 um 19 Uhr

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

Inhalte: Die Leitung des Polizeikommissariats 42 in Hamburg sowie der Leiter des Bezirksamtes Hamburg-Mitte Ralf Neubauer kommunizieren spannende Neuigkeiten aus Billstedt und stehen für aktuelle Fragen zur Verfügung.

Die Veranstaltung findet gemeinsam mit dem Bürger- und Kommunalverein Billstedt statt.

3

Bergedorf: Vortragsveranstaltung (mit Anmeldung)

Termin: Mittwoch, den 19. November 2025 um 18.30 Uhr

Ort: Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54, Bergedorf

Thema: „Vom Dach bis in den Keller – jedes Haus kann Klimaschutz. Aktuelle Förderangebote im Überblick“

Referent: Kristian Hentzschel B.A. Leiter Energie und Qualität, IFB Hamburg

Anmeldung: Bis zum 10. November 2025 unter 040-724 72 73 (zu den Geschäftszeiten) oder bergedorf@grundeigentuemerverband.de

4

Altona: Vortragsveranstaltung (ohne Anmeldung)

Termin: Mittwoch, den 26. November 2025 um 18 Uhr

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

Vortragstitel: Vorsorge, lebzeitige Übertragung und Erbfolge für Immobilieneigentümer

Referent: Dr. Tobias Köpp, Notar aus dem Notariat an der Palmaile

5

Wellingsbüttel: Herbstversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Mittwoch, den 26. November 2025 um 19 Uhr

Ort: Clubhaus des Klipper THC, Anlage Hoheneichen, Eckerkamp 38, 22391 Hamburg

Tagesordnung:

- Begrüßung und Mitteilungen vom Vorstand
- Vortrag von Notarin Dr. Sarah Nietner vom Notariat „Notare am Rathausmarkt“ zum Thema „Sicherung des Immobilieneigentums – was ist bei Vorsorgemaßnahmen zu beachten?“

6

Wohnungseigentümer-Verein: Vortrags- veranstaltung (ohne Anmeldung)

Termin: Dienstag, den 2. Dezember 2025 um 18 Uhr

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

Vortragsthema: „Die Eigentumswohnung im Erbfall sowie vorweggenommene Erbfolge und steuerliche Aspekte“

Referenten: Jürgen Steiner und Katrin Loose, Rechtsanwälte Steiner & Roloff

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

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

19. Hamburger Verwaltertag

28. Januar 2026

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

Programm:

- 08.45 – 09.30 Uhr:** Anmeldung und Begrüßungskaffee in der Fachausstellung
- 09.30 – 09.40 Uhr:** Begrüßung – RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
- 09.40 – 10.00 Uhr:** Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller
- 10.00 – 17.00 Uhr:** Vorträge, Mittagsimbiss und Kaffeepausen

Vortragsthemen:

- KI als Gamechanger für Verwalter
Stephanie Kreuzpaintner | DOMUS Software AG
- Rechtsprechungs-Update WEG – neue Urteile und Tendenzen
Rüdiger Fritsch | Rechtsanwalt, Solingen
- Grundlagen des GEG aus Sicht der Verwaltungen
Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin
- Aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Wohnraum- und Gewerberaummieta
Henrike Butenberg | Rechtsanwältin, München
- Verwalter- statt Werkvertrag
Carsten Küttner und Dr. Jan-Hendrik Schmidt | Rechtsanwälte, Hamburg

Diese Veranstaltung ist als Fortbildung anerkannt i. S. v. § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 3 Stunden und 40 Minuten bescheinigt.

Kosten: 133 Euro bei Anmeldung bis zum 1. Dezember 2025

149 Euro bei späterer Anmeldung

Preise inklusive Getränke und Mittagsimbiss

Bitte überweisen Sie den Betrag erst nach Erhalt der Rechnung / Bestätigung

Anmeldung: Online unter www.grundeigentuemerverband.de/seminare

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(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.

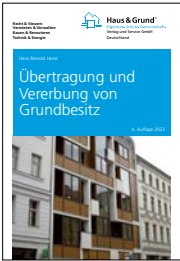
Altona (Ehrenbergstraße 39, 22769 Hamburg): Montag 16.30 – 17.30 Uhr persönliche Rechtsberatung. Jeden ersten Montag im Monat auch bautechnische Beratung. Beide Beratungen ohne Voranmeldung.

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



Übertragung und Vererbung von Grundbesitz

Von Dr. Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-032-0

Die Broschüre widmet sich neben der lebzeitigen Übertragung des eigenen Vermögens an die (späteren) Erben und der Darstellung des gesamten Erbrechts auch der Abfassung von Patientenver-

fügung, Vorsorge- und Betreuungsvollmacht. Besonderes Gewicht wird auch auf Problembereiche wie Auswirkungen von Trennung und Scheidung, den Eintritt von Pflegebedürftigkeit, Unterhaltsverpflichtungen und Sozialhilferegress, sowie den Versuch des Zugriffs auf das Vermögen des noch lebenden Erblassers gelegt. Die aktualisierte und überarbeitete 4. Auflage beinhaltet viele erweiterte Ausführungen, etwa zur Familiengesellschaft, zur Stiftung als Sonderformen vorweggenommener Erbfolge sowie zu erbrechtlichen Bezügen von Auslandsimmobilien.

Preis: 29,95 Euro

Steuern sparen ... für Hausbesitzer

Von Hagen Prühs, 8. Auflage 2021, ISBN 978-3-936623-72-7

Dieser Ratgeber informiert nicht nur darüber, welche Einnahmen Vermieter versteuern müssen, sondern auch darüber, was sie steuerlich absetzen können, und zwar auch schon anlässlich des Erwerbs oder der Errichtung einer Immobilie bzw. im Zusammenhang mit ihrer Finanzierung. Der Autor kleidet seine Steuergestaltungshinweise in ein

lesefreundliches ABC, das 100 Steuertipps umfasst und einen schnellen Zugriff auf die gewünschten Informationen ermöglicht. Die 8. Auflage berücksichtigt die Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen bis zum 1. Februar 2021.

Preis: 29,80 Euro

Abwehr nachbarlicher Störungen

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2025, ISBN 978-3-96434-007-8

Die Broschüre thematisiert nahezu alle Formen nachbarlicher Störungen. Dazu zählen beispielsweise die Beeinträchtigung durch Nachbars Bäume und Pflanzen, Störungen durch Lärm, Gerüche und Tiere, das Ausspähen durch Drohnen und Videoüberwachung sowie Blendungen und Abschattungen. Ein besonderer Abschnitt ist der Abwehr baulicher Nutzungen auf Nachbargrundstücken gewidmet. Der Stoff wird anhand vieler Beispielfälle eingängig vermittelt, außerdem enthält die Broschüre taktische Überlegungen zur Führung und Beilegung von nachbarlichen Streitigkeiten.

Preis: 16,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie K.

Seitdem die sechsköpfige Familie K. 2015 aus dem Irak nach Deutschland kam, leben sie in der öffentlichen Unterkunft. Frau K. spricht mittlerweile super deutsch und möchte gerne im Einzelhandel tätig sein. Herr K. konnte per Familiennachzug erst vor rund zwei Jahren nach Deutschland kommen und besucht noch einen Deutschkurs, um dann möglicherweise auch wieder im Wirtschaftsbereich arbeiten zu können. Die älteste Tochter möchte nach ihrem Abitur nächstes Jahr Architektur oder Politikwissenschaften studieren. In Hamburg kennt sich die Familie mittlerweile gut aus, sie hat ihre Lieblingsplätze gefunden und viele Freundschaften geknüpft. Eine Wohnung oder ein Haus mit Garten am liebsten im Hamburger Westen wäre der Traum der Familie.

Der ehrenamtliche Wohnungslotse Herr F. unterstützt die Familie in alltäglichen Fragen oder bei Behördenangelegenheiten und bleibt auch im laufenden Mietverhältnis, bei Fragen ansprechbar.

Besitzen Sie eine Wohnung oder ein Haus ab vier Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal

1.777 Euro und würden die irakische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte?

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



Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/334 659 033

Fax: 040/334 659 015

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke-lawaetz.de

Korrektur: Aufzug außer Betrieb

In der Oktober-Ausgabe haben wir darüber informiert, dass der Personenaufzug in der Hauptgeschäftsstelle ab dem 6. Oktober 2025 außer Betrieb ist. Nachträglich hat sich jedoch herausgestellt, dass der Starttermin für die Modernisierungsarbeiten falsch angegeben wurde. Die Arbeiten begannen tatsächlich erst am 20. Oktober 2025 und dauern voraussichtlich bis zum 8. Dezember 2025 an.

Während der Modernisierungsarbeiten sind die Beratungsräume ausschließlich über das Treppenhaus erreichbar. Mitglieder, die sich den Aufstieg in das sechste Obergeschoss nicht zumuten können oder wollen, können gerne auf eine telefonische Beratung ausweichen.

Kunst im Verband: Jetzt kostenfrei Ausstellungsfläche sichern

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet künstlerisch aktiven Mitgliedern sowie professionellen Künstlerinnen und Künstlern die Gelegenheit, ihre Werke in den Beratungsräumen der Hauptgeschäftsstelle zu präsentieren. Ob Acrylmalerei, Aquarell oder Fotokunst – der Kreativität sind hierbei (fast) keine Grenzen gesetzt. Die Ausstellungen sind kostenfrei und laufen in der Regel über einen Zeitraum von drei Monaten. Wenn Sie Interesse haben, Ihre Arbeiten auszustellen oder mehr über die Modalitäten erfahren möchten, wenden Sie sich gerne an Kerstin Hebenbrock telefonisch unter 040-30 96 72 50 oder per E-Mail an hebenbrock@grundeigentuemerverband.de. Wir freuen uns darauf, Ihren künstlerischen Beitrag vielleicht schon bald in unseren Räumlichkeiten vorstellen zu dürfen.



Weihnachtswunder 2025

Die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger Stiftung unterstützt ältere bedürftige Grundeigentümer auch in diesem Jahr wieder mit einer Weihnachtswunder in Höhe von 500 Euro.

Antragsberechtigt sind Hamburger Grundeigentümer, die das 61. Lebensjahr überschritten haben und als Einzelperson ein jährliches Bruttoeinkommen von maximal 24.540 Euro beziehen. Bei Ehepaaren liegt die Einkommensgrenze bei 39.744 Euro brutto. Zudem sollte das Immobilieneigentum ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbst genutzten Eigentumswohnung bestehen und das sonstige Vermögen maximal 15.500 Euro betragen.

Die Antragsfrist endet am Montag, den 8. Dezember 2025.

Richten Sie Ihren Antrag schriftlich an: Otto Ernst Carl Gauger Stiftung, c/o Grundeigentümer-Verband Hamburg, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg. Bitte fügen Sie dem Antrag entsprechende Nachweise bei. Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten durch die Otto Ernst Gauger Stiftung erhalten Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter 040-30 96 72-50.

Seminarveranstaltung: Mieterhöhung – aber richtig!

Termin: Mittwoch, den 19. November 2025 von 15 bis 16.30 Uhr

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

Referenten: Ulrike Schlößer und Matthias Scheff, Rechtsanwälte Grundeigentümer-Verband Hamburg

Themen:

Was bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen und der Durchführung der anschließenden Mieterhöhung bei Wohnraummietverhältnissen beachtet werden sollte:

- Ankündigung der Modernisierung, formelle Anforderungen
- Mieterhöhung nach § 559 BGB, Kappungsgrenze
- Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nach § 559 c BGB, Sperrzeiten für weitere Modernisierungsmieterhöhungen
- Mieterhöhung gemäß § 559 BGB nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage
- Modernisierungsvereinbarungen
- Aktuelle Rechtsprechung

Was bei der Gestaltung des Mietvertrages hinsichtlich künftiger Mieterhöhungen (Staffelmiete und Indexmiete) zu beachten ist:

- Staffel- oder Indexmiete korrekt vereinbaren
- Erhöhung der Nettokaltmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete
- Einzuhaltende Fristen und Bedeutung der Kappungsgrenze
- Mieterhöhungsverlangen – Zustimmungspflicht des Mieters und Handlungsmöglichkeiten bei Ablehnung
- Kündigungsmöglichkeiten des Mieters nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens auch bei Befristung und Kündigungsausschluss
- Aktuelle Rechtsprechung

Kosten: 110 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Anmeldung: Nur online unter <https://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare>

Diese Veranstaltung 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 1,5 Zeitstunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Mitgliedsbeiträge

Anpassung erforderlich

Beiträge steigen zum 1. Januar 2026

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg führt zum ersten Mal seit neun Jahren wieder eine Beitragsanpassung durch. Zum 1. Januar 2026 werden die Mitgliedsbeiträge über alle Beitragsgruppen hinweg um 18 Prozent erhöht. Für Mitglieder der Beitragsgruppe 1 steigt der Jahresbeitrag von 45 Euro auf 53 Euro, für Mitglieder der Beitragsgruppe 2 von 70 Euro auf 83 Euro und für Mitglieder der Beitragsgruppe 3 von 95 Euro auf 112 Euro. In der Beitragsgruppe 4 steigen die Beiträge von 142 Euro auf 168 Euro, in der Beitragsgruppe 5 von 190 Euro auf 225 Euro und in der Beitragsgruppe 6 von 270 Euro auf 320 Euro pro Jahr. Insgesamt liegt die Erhöhung erheblich unter der üblichen Steigerung der Lebenshaltungskosten. Durch die Beitragserhöhung soll das umfangreiche Dienstleistungsangebot des Grundeigentümer-Verbandes auch weiterhin sichergestellt werden. „Nachdem der

Grundeigentümer-Verband seine Mitgliedsbeiträge trotz üblicher Preissteigerungen neun Jahre lang stabil halten konnte, ist nun eine maßvolle Anhebung der Beiträge erforderlich“, erklärt der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Torsten Flomm. „Uns ist bewusst, dass eine Beitragsanpassung auch immer einen Einschnitt bedeutet. Allerdings haben wir das Leistungsangebot für unsere Mitglieder in den letzten Jahren stark erweitert“, so Flomm weiter. Zu den Erweiterungen zählen verbindliche Termine für alle persönlichen Beratungen, durch die eine Beratung ohne Wartezeit möglich wird, zusätzliche Beratungsangebote wie die Energieberatung, erweiterte Zeiten für die telefonische Rechtsberatung sowie erheblich mehr IT-Angebote als früher. Außerdem wurde die Anzahl der Berater in vielen Bereichen aufgestockt.

Jahrbuch 2026

11,50 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten, ISBN 978-3-96434-056-6



Die Fragen, die Eigentümer bewegen, beantwortet Haus & Grund. Was Immobilieneigentümer für das Jahr 2026 wissen müssen, finden Sie im neuen Haus & Grund Jahrbuch 2026. Die wichtigen Themen haben die Experten von Haus & Grund so kompakt wie möglich und so ausführlich wie nötig zusammengestellt. Das Jahrbuch 2026 ist ein perfekter Ratgeber für Mitglieder und bei ihnen sehr beliebt. Zugleich ist das Jahrbuch ein Kompendium, das die Leistungsfähigkeit und die Kompetenz von Haus & Grund widerspiegelt.

Recht & Steuern: Mietrecht – Betriebskosten – Rund um die Immobilie – WEG – Steuern

Technik & Energie: KI – Smart Home – Stromtarife – Wärmepumpen

Bauen & Renovieren: Baugruppen – Gasanschlüsse – Energetische Sanierung

Finanzen & Versicherung: Altersvorsorge – Flexible Finanzierung – Lebenslanges Wohnrecht – Gemeinsame Immobilien

Wohnungsmarkt: Vermieterbefragung – WohnKlima-Panel – WohnKlima-Index – Wärmewende – Baupreise

Bestellung:

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

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

Fragen und Antworten

? Ich möchte meine Eigentumswohnung nur für kurze Zeit vermieten, weil sie anschließend verkauft werden soll. Mir ist bekannt, dass der beabsichtigte Verkauf kein Grund für eine Befristung des Mietvertrages ist. Kann ich die Wohnung ohne Begründung befristen, wenn ich sie möbliert vermiete?

Der Abschluss eines befristeten Mietvertrages ist nur möglich, wenn einer der in § 575 BGB genannten Befristungsgründe gegeben ist und der Mietvertrag aus diesem Grund befristet worden ist. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung leer, teilmöbliert oder vollständig möbliert vermietet wird. Auch bei der Vermietung einer vollständig möblierten Wohnung kann der Mietvertrag also nicht befristet werden, wenn kein entsprechender Befristungsgrund gegeben ist.

? Ich habe meine Wohnung in Uhlenhorst vor etwa vier Jahren für 14 Euro pro Quadratmeter vermietet. Jetzt hat mein Mieter mir mitgeteilt, dass diese Miete wegen der in Hamburg geltenden Mietpreisbremse zu hoch ist. Er fordert nun die zu viel gezahlte Miete für die gesamte Mietzeit von mir zurück. Muss ich ihm tatsächlich alles zurückzahlen?

Grundsätzlich kann ein Mieter die nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt hat. Rügt der Mieter jedoch mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällige Miete entsprechend herabsetzen. In dem von Ihnen geschilderten Fall hat Ihr

Mieter also keinen Anspruch auf Rückzahlung der zuvor geleisteten Mietzahlungen, weil er die zu hohe Miete erst nach mehr als 30 Monaten nach Mietbeginn gerügt hat. Er kann deshalb die Miete nur ab dem Zeitpunkt der Rüge kürzen.

? Ich verlange von meinem neuen Mieter eine Miete, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent liegt, weil der Vormieter bereits eine entsprechend hohe Miete gezahlt hat. Mit dem Vormieter hatte ich eine Indexmiete vereinbart, wobei die letzte Anpassung der Miete erst kurz vor Beendigung des Mietverhältnisses stattgefunden hat. Mein neuer Mieter ist nun der Ansicht, dass ich diesen Betrag nicht nehmen darf, weil der ehemalige Mieter diese Miete noch nicht ein Jahr lang gezahlt hat. Ist das richtig?

Es ist richtig, dass bei der Ermittlung der Vormiete Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, unberücksichtigt bleiben. In dem von Ihnen geschilderten Fall sind Sie jedoch berechtigt, eine Miete in der Höhe zu verlangen, wie sie zuletzt vom Vormieter geschuldet war, da diese Miete nicht innerhalb des letzten Jahres mit dem Vormieter vereinbart worden ist. Die Indexmiete ist vielmehr bereits bei Abschluss des Mietvertrages vereinbart worden. Bei den Anpassungen der Miete während der Mietzeit handelt es sich nicht um Vereinbarungen zwischen Mieter und Vormieter.

? Ich besitze eine Wohnung in Hamburg, die jetzt neu vermietet werden soll. Ich habe gehört, dass die Mietpreisbremse nicht gilt, wenn ich die Wohnung möbliert vermiete. Ist das richtig und wenn ja, welchen Umfang muss die Möblierung der Wohnung dann haben? Entgegen einer weitverbreiteten Ansicht gilt die Mietpreisbremsenverordnung grundsätzlich auch für möbliert vermietete Wohnungen. Die Vermietung einer möblierten Wohnung führt lediglich dazu, dass bei der Berechnung der zulässigen Miethöhe die ortsübliche Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen zugrunde zu legen ist.

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

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
12/2025: 05.011.2025

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

Finanzverwaltung

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Neuer Höchstwert festgesetzt

Im Jahr 2024 haben die Finanzverwaltungen in Deutschland Erbschaft- und Schenkungsteuer in Höhe von 13,3 Milliarden Euro festgesetzt. Dieser Wert stieg damit 2024 gegenüber dem Vorjahr um 12,3 Prozent auf einen neuen Höchststand.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, entfielen dabei auf die festgesetzte Erbschaftsteuer 8,5 Milliarden Euro und damit 9,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Nachdem die Erbschaftsteuer im Jahr 2021 einen Spitzenwert von 9 Milliarden erreicht hatte, sank sie in den folgenden Jahren und stieg 2024 erstmals wieder an. Die festgesetzte Schenkungsteuer erreichte 2024 mit 4,8 Milliarden Euro einen neuen Höchstwert und stieg gegenüber dem Vorjahr um 17,8 Prozent an. Sie wurde somit seit 2019 kontinuierlich angehoben und hat sich seit 2021 mehr als verdoppelt.

Vor diesem Hintergrund fordert Haus & Grund, die seit 2009 unveränderten Freibeträge bei der Erbschaftsteuer anzuheben.

Freibeträge seit 15 Jahren unverändert

Die Freibeträge wurden zuletzt vor mehr als 15 Jahren angepasst. Seitdem haben sich die Immobilienpreise in vielen Ballungsräumen verdoppelt oder gar verdreifacht. Haus & Grund fordert daher, die Freibeträge künftig automatisch an die Entwicklung der Immobilienpreise zu koppeln. Damit würden die Freibeträge regelmäßig an die tatsächlichen Marktverhältnisse angepasst und die bestehende Gerechtigkeitslücke zwischen teuren und günstigen Regionen geschlossen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Damit Zuhause Zuhause bleibt.

Lifta 

Neu:
Hauslifte
von Lifta

Deutschlands Nr. 1
für maßgeschneiderte
Liftlösungen

Als Haus & Grund Mitglied profitieren
Sie von attraktiven Nachlässen*.



**1.000 €
Nachlass**
auf Lifta Hauslifte



500 €
auf alle Lifta Bestseller
sowie Rollstuhllifte

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

 **0800 55 33 668** (kostenfrei)

Stichwort: Haus & Grund

Lange Wartezeiten

Nachlassabwicklung

Mitglieder berichten aus der Praxis

Die Bearbeitung von Erbfällen nimmt in Deutschland zunehmend mehr Zeit in Anspruch. Auch bei den Hamburger Nachlassgerichten müssen Hinterbliebene mit teils erheblichen Verzögerungen rechnen. Das zeigt eine nicht repräsentative Umfrage, die der Grundeigentümer-Verband Hamburg im September unter seinen Mitgliedern durchgeführt hat.

Demnach verstreichen nach dem Tod eines Angehörigen in Hamburg im Durchschnitt rund acht Monate, bis ein beim Nachlassgericht verwahrtes Testament eröffnet wird und die Erben über den letzten Willen des Verstorbenen informiert sind. In Einzelfällen berichteten Mitglieder sogar von Wartezeiten von bis zu einem Jahr. Doch auch nach der Testamentseröffnung geht es nicht unbedingt schneller weiter: Bei der Erteilung von Erbscheinen kommt es ebenfalls zu deutlichen Verzögerungen. Die meisten Teilnehmenden der Umfrage gaben an, zwischen

acht und zwölf Monate auf ihren Erbschein gewartet zu haben. In einigen Fällen war das Dokument selbst nach knapp zwei Jahren noch nicht ausgestellt.

Ein Großteil der Umfrageteilnehmer beklagt neben den langen Wartezeiten auch die mangelhafte Erreichbarkeit vieler Nachlassgerichte. Wer telefonisch den Bearbeitungsstand eines Antrags erfragen möchte, wird häufig durch eine Bandansage abgewiesen oder erhält von den Sachbearbeitenden nur ausweichende oder wenig freundliche Auskünfte mit dem Hinweis, weiter abzuwarten. E-Mails werden nach Angaben vieler Befragter gar nicht beantwortet. Stattdessen bestehen die Gerichte auf der Kommunikation per Post – mit dem Hinweis auf hohe Auslastung und akuten Personalmangel. Besonders kritisch wurde in der Umfrage die Erreichbarkeit und Bearbeitungsdauer bei den Nachlassgerichten Barmbek und Harburg bewertet.

Die Verzögerungen können handfeste finanzielle Folgen haben. Solange die Erbfolge nicht geklärt ist und ein Erbschein fehlt, bleiben Nachlasswerte für die Erben faktisch unzugänglich. So kann eine geerbte Immobilie mitunter über Monate nicht verkauft werden – was gerade in Zeiten schwankender Immobilienpreise zu erheblichen Wertverlusten führen kann.

Auch Vermieter sind zunehmend betroffen: Stirbt ein Mieter, besteht das Mietverhältnis bis zur Ermittlung und Legitimierung der Erben fort. Ohne Erbschein bleibt unklar, wer rechtlich verantwortlich ist. Der Vermieter kann weder kündigen noch die Wohnung neu vermieten und bleibt auf den ausstehenden Mieteinnahmen sitzen. Ein Mitglied schilderte im Rahmen der Umfrage, dass er seit mehr als zwei Jahren vergeblich versucht, vom Nachlassgericht zu erfahren, wer als Erbe des verstorbenen Mieters eingesetzt wird.

Laut der Deutschen Anwaltsauskunft sollte ein amtlich hinterlegtes Testament im Regelfall innerhalb weniger Wochen eröffnet werden – idealerweise innerhalb eines Monats, sofern keine besonderen Schwierigkeiten vorliegen. Für die Ausstellung eines Erbscheins veranschlagt man in der Regel vier bis zwölf Wochen. Die Ergebnisse der Umfrage verdeutlichen damit einen erheblichen Bearbeitungsrückstand auch an den Hamburger Nachlassgerichten.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



**TROCKNUNGSTECHNIK
FRIEDRICH**



Leckortung



Trocknung



Schimmelsanierung

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.



Immer für Sie da!
04102 218 43 73

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

Der Herbst ist da

Starkregenvorsorge

Wie Laub Wasserschäden verursachen kann

Der Herbst bringt häufig Wetterlagen mit sich, in denen innerhalb weniger Stunden enorme Regenmengen fallen. Hinzu kommt, dass Laub und Äste Dachrinnen, Gullis und Entwässerungssysteme blockieren. Damit es nicht zu größeren Verstopfungen an Abfluss- und Fallrohren kommt, sollten Immobilieneigentümer rechtzeitig handeln.

Regelmäßige Kontrolle

Vor allem, wenn hochgewachsene Laubbäume in Hausnähe stehen, sollten die Regenrinnen und Abflussrohre regelmäßig kontrolliert und gereinigt werden. So lassen sich teure Wasserschäden vermeiden. Um tieferliegende Räume wie Keller, Tiefgaragen oder Souterrainwohnungen vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen, sollten etwaige Gullis auf dem Grundstück regel-

mäßig kontrolliert und von Verschmutzungen befreit werden.

Vorbeugende Maßnahmen

Damit sich Laub und Verschmutzungen erst gar nicht zu großen Verklumpungen verbinden, können Eigentümer spezielle Gitter oder Laubsiebe an der Regenrinne anbringen. Kellerschächte können mit Abdeckungen oder Aufkantungen vor eindringendem Oberflächenwasser geschützt werden. Genauso sind Rückstauklappen an Abwasserleitungen ein Muss. Ohne funktionierende Rückstausicherung kann Abwasser in Keller oder Bäder laufen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Für Sie, Sie und für Sie.

Der neue ista Showroom in der HafenCity

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

Freuen Sie sich auf:

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

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

Wir sind für Sie da:

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

ista
Switch to Smart

Neues aus Karlsruhe

Beauftragung eines Rechtsanwaltes

Für die Beschlussfassung sind keine drei Angebote erforderlich

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 18. Juli 2025, VZR 76/24, entschieden, dass für die Beschlussfassung zur Beauftragung eines Rechtsanwalts durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keine drei Vergleichsangebote erforderlich sind. Dies gilt auch für die Beauftragung von Gutachtern. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin errichtete als Bauträgerin Eigentumswohnungen. Um die drohende Verjährung zu verhindern, beauftragte die Verwalterin ohne Beschluss der Gemeinschaft Sachverständige zur Begutachtung der Anlage. Es wurden erhebliche Baumängel festgestellt, so dass die Verwalterin zur Abwendung der Verjährung auch ohne Beschluss eine Rechtsanwaltskanzlei zur Durchsetzung der Ansprüche der Gemeinschaft beauftragte. Die Gemeinschaft der Eigentümer genehmigte die Beauftragung der Sachverständigen und der Rechtsanwaltskanzlei nachträglich auf einer Versammlung. Die Verwalterin wurde auch ermächtigt, eine Vergütungsvereinbarung mit den Anwälten abzuschließen. Die Klägerin, die auch Eigentümerin in der Gemeinschaft war, focht die Beschlüsse an. Das Amtsgericht München hielt die Beschlüsse für ordnungsgemäß, das Landgericht München gab der Klägerin Recht. Es war der Auffassung, dass vor der Beschlussfassung Alternativangebote anderer Rechtsanwaltskanzleien hätten eingeholt werden müssen. Der BGH schloss sich der Auffassung des Amtsgerichts an und hob das Urteil des Landgerichts München auf.



Foto: Joe Miletzki

Er ist der Auffassung, bei der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts müssten keine Alternativangebote anderer Rechtsanwältinnen vorliegen, auch nicht, wenn der Abschluss einer Honorarvereinbarung beabsichtigt sei. Der Zweck der Einholung von Alternativangeboten sei es, den

Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Angebote zu vermitteln. Alternativangebote von Rechtsanwältinnen wären für diesen Zweck jedoch nicht geeignet. Wenn Rechtsanwältinnen nach der Rechtsanwaltsvergütungsverordnung abrechnen, werde zwischen ihren Angeboten kein Preisunterschied bestehen. Der Endpreis einer rechtsanwaltlichen Vergütung stehe zudem nicht fest und könne nicht so einfach prognostiziert werden wie die Endpreise von Handwerkern. Der Endpreis hänge neben den Honorartabellen von vielen zusätzlichen Faktoren, wie Verfahrensdauer, Vergleich et cetera ab und könne vom Rechtsanwalt nur begrenzt beeinflusst werden. Auch bei der Vereinbarung eines Stundenlohns ließe sich das endgültige Honorar eines Rechtsanwalts nicht endgültig beziffern. Entscheidend sei nicht nur die Vergütungshöhe pro Stunde, sondern auch die Anzahl der geleisteten Stunden, die auch nicht vorher absehbar sei. Aufgrund der Vielzahl von Faktoren, die die Vergütung beeinflussen, könne nicht von vornherein beurteilt werden, ob eine Abrechnung nach Stundensätzen oder nach der gesetzlichen Vergütung vorteilhafter wäre.

Der Rechtsanwalt würde außerdem aufgrund eines Dienstvertrags tätig und schulde damit keinen Erfolg wie ein Handwerker beim Werkvertrag. Aus den Angeboten verschiedener Rechtsanwältinnen könnten keine Rückschlüsse zu fachlichen Qualifikationen gezogen werden. Letztendlich käme es im Verhältnis zum Rechtsanwalt auch entscheidend auf die Vertrauensbeziehung an, die nicht mittels eines Angebots abgebildet werden könne. Die gleiche Begründung gelte für die Beauftragung von Gutachtern, so dass auch hierfür nicht die Einholung von drei Vergleichsangeboten erforderlich sei.



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

Ulrike Schlößer
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Verkaufsanzeige

Wohnungsbilder

Mieter müssen der Veröffentlichung zustimmen

Darf man gegen den Willen der Mieter Bilder der Wohnung im Rahmen einer Verkaufsanzeige veröffentlichen? Nein, so jedenfalls das Landgericht Stuttgart in einem Urteil vom 24. März 2025, 4 S 159/24. Im hier entschiedenen Fall hatten die Mieter einer Wohnung geklagt, weil die Vermieterin während einer Wohnungsbesichtigung angefertigte Wohnungsbilder ohne Zustimmung der Mieter im Rahmen einer Verkaufsanzeige veröffentlicht hatte. Die Mieter forderten Schadenersatz in Höhe von jeweils 2.500 Euro. Das Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt konnte sich mit den Argumenten der Mieter nicht anfreunden, so dass es zur Berufungsverhandlung vor dem Landgericht Stuttgart kam. Das Landgericht Stuttgart hatte eine andere Meinung als das Amtsgericht und konnte hier einen Anspruch auf Schadenersatz gemäß § 82 Absatz 1 DSGVO erkennen. Den Mietern sei hier ein Schaden entstanden, weil sie die Kontrolle über perso-



Foto: unsplash

nenbezogene Daten gegen ihren Willen verloren hatten, nachdem die Vermieterin die Wohnungsbilder ohne Einwilligung der Mieter veröffentlicht hatte. Bei der Höhe des Schadenersatzes machte das Gericht allerdings Abstriche und sprach den Mietern einen Schadenersatzanspruch in Höhe von 100 Euro pro Mieter zu. Begründet wurde dies damit, dass zum einen die Wohnung gerade als Wohnung der Mieter lediglich für einen begrenzten Personenkreis erkennbar war, außerdem hatten die Vermieter nicht bewusst gegen den Willen der Mieter die Fotos veröffentlicht, sondern aufgrund eines Kommunikationsversehens. Dennoch sei Vermietern angeraten, in einem solchen Fall die Zustimmung der Mieter einzuholen.

Stefan Engelhardt
Sozietät Roggelin & Partner
Stefan.Engelhardt@roggelin.de
www.roggelin.de

Ihr Wegbereiter und Partner für
die digitale Zukunft durch Glasfaser!

SENTAL



CONNECTING PEOPLE AND THE FUTURE

Tel.: +49 40 656 92 01
Mail: info@sental.de



www.sental.de

Einbruchschutz – Smarte Schlösser – Sicher im Smart Home

Sicherheit & Haustechnik

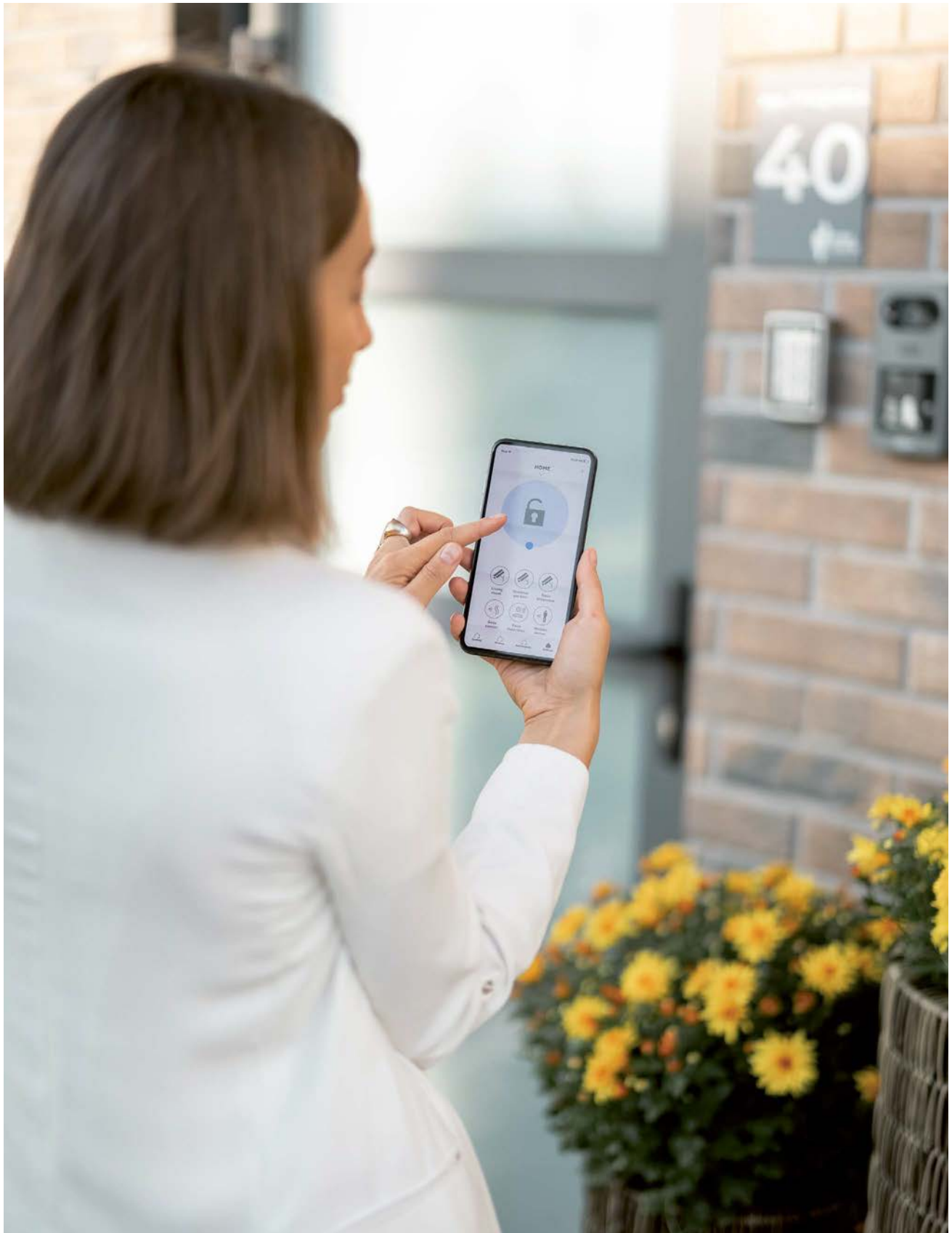


Foto: rh2010/stock.adobe.com

Sicher wohnen

Einbruchschutz

Mit einfachen Maßnahmen Diebe abschrecken

Einbrüche geschehen oft schneller als man denkt – meist innerhalb weniger Minuten. Laut Polizeistatistik nutzen Einbrecher vor allem leicht zugängliche Fenster, Terrassentüren oder schlecht gesicherte Haustüren. Dabei ist effektiver Einbruchschutz keineswegs eine Frage teurer Hightech-Systeme: Schon einfache bauliche und organisatorische Maßnahmen können Diebe gezielt abschrecken oder ihnen den Zugang verwehren.

Mechanische Sicherungen

Einbrecher nutzen oft gezielt Schwachstellen am Haus aus wie ungesicherte Fenster und Terrassentüren oder Eingangstüren mit schwachen Schlössern oder fehlender Mehrfachverriegelung. Zudem sind Kellerschächte und Nebeneingänge häufig ungesichert – das gilt auch für Balkone in höher gelegenen Stockwerken, die über Kletterhilfen erreichbar sind.

Die wichtigste Grundlage für den Schutz vor ungebetenen Gästen sind daher stabile Türen und Fenster mit geprüfter Sicherheitstechnik. Haustüren sollten mindestens der Widerstandsklasse RC2 nach DIN EN 1627 entsprechen. Zusätzliche Querriegelschlösser, Mehrfachverriegelungen und einbruchhemmende Zylinder mit Sicherungskarte erschweren Manipulationsversuche. Fenster lassen sich mit abschließbaren Griffen und Beschlägen nachrüsten. Hier lohnt sich die Investition in Pilzkopfszapfenbeschläge, die das Aufhebeln erheblich erschweren. Für Kellerfenster bieten sich massive Gitter oder Lichtschachtdeckungen an.

Elektronische Systeme

Alarmanlagen und Bewegungsmelder sind kein Ersatz für mechanische Sicherungen, aber eine wertvolle Ergänzung. Sie schlagen im Ernstfall sofort Alarm und erhöhen das Entdeckungsrisiko für Täter. Videoüberwachung, ob fest installiert oder per Smart-Home-Kamera, wirkt zusätzlich abschreckend. Wichtig ist, die Kameras strategisch so zu platzieren, dass sie Zugangsbereiche wie Haustür, Gartenweg oder Garageneinfahrt im Blick haben. Moderne Systeme ermöglichen eine Live-Übertragung auf das Smartphone und eine direkte Alarmweiterleitung an Sicherheitsdienste.

Beleuchtung und Sichtbarkeit

Bewegungsmelder mit hellen LED-Strahlern an Hauseingängen, Garagen oder Terrassen nehmen Einbrechern

den Schutz der Dunkelheit. Auch ein gepflegtes, gut einsehbares Grundstück wirkt abschreckend: Hohe Hecken oder Mauern bieten Tätern optische Deckung und sollten möglichst reduziert werden.

Organisatorische Maßnahmen

Viele Einbrüche geschehen, wenn Bewohner nur kurz aus dem Haus gehen – oft bleiben dann Fenster gekippt oder die Tür ist lediglich zugezogen. Grundregel: Fenster immer komplett schließen, Türen immer absperren. Während Urlaubszeiten sollte der Eindruck entstehen, dass jemand zu Hause ist. Zeitschaltuhren für Beleuchtung, geleerte Briefkästen durch Nachbarn und regelmäßig bewegte Rollläden helfen, Abwesenheit zu kaschieren. In sozialen Medien sollten keine Hinweise auf längere Abwesenheit gepostet werden.

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

Smarte Türschlösser

Sesam, öffne dich!

Praktische Funktionen erleichtern den Alltag

Vollbepackt mit Einkäufen nähert sich der Hausbewohner der Eingangstür, schon ertönt ein leises Sirren und die Tür entriegelt sich automatisch. Ohne die schweren Taschen abzusetzen und den Schlüssel herauszukramen, drückt der Bewohner die Tür auf, die sich nach Betreten des Hauses automatisch wieder verriegelt. Diese sogenannte Auto-Lock-Funktion ist nur ein Beispiel, wie smarte Türschlösser den Alltag erleichtern können. Doch wie funktioniert die Umrüstung, und worauf sollte man achten? Tatsächlich existiert eine Vielzahl von Herstellern von intelligenten Türschlössern, die über unterschiedliche Funktionen verfügen, Technologien wie WLAN, Bluetooth oder NFC (Near Field Communication) nutzen und per App, Fingerabdruck oder Tastatur gesteuert werden können. Manche Modelle lassen sich zusätzlich über Sprachassistenten wie Alexa, Google Assistant oder Siri bedienen.

Einfache Nachrüstlösungen

Ein smartes Türschloss ersetzt entweder das mechanische Schloss komplett oder erweitert es um digitale Steuerungselemente. Bei den Nachrüstoptionen wird einfach eine motorisierte Steuerungseinheit auf das bestehende Türschloss montiert. Vorab müssen die Anforderungen des Herstellers geprüft werden – vor allem, ob der vorhandene Schließzylinder kompatibel ist. Ist dies der Fall, dauert die

eigentliche Montage in der Regel nur wenige Minuten, danach erfolgt die Einrichtung der dazugehörigen App.

Komfortabler Zugang, flexible Zugangskontrolle

Während der Nutzer mit einer Bluetooth-Verbindung oder per NFC das intelligente Türschloss ansteuern kann, wenn er direkt davorsteht, lässt es sich per WLAN auch jederzeit von unterwegs bedienen. So kann aus der Ferne überprüft werden, ob die Tür sicher verschlossen ist oder beispielsweise dem Kind die Tür geöffnet werden, falls es den Schlüssel vergessen hat. Außerdem können mit wenigen Klicks temporäre oder dauerhafte Zugangsrechte vergeben werden. So erhält der Handwerker, die Reinigungskraft oder der Besuch einen digitalen Schlüssel – zeitlich begrenzt und jederzeit widerrufbar.

Per WLAN lässt sich das Türschloss auch mit anderen Smart-Home-Komponenten verbinden wie etwa einem Sprachassistenten oder einer smarten Türklingel. Viele Apps bieten auch die Einrichtung einer Zeitsteuerung, mit der zum Beispiel die Eingangstür jeden Abend zu einer bestimmten Uhrzeit abgeschlossen und morgens wieder entriegelt wird.

Nutzung im Mehrfamilienhaus?

Um diese Funktionen zu nutzen, muss eine stabile WLAN-Verbindung bis zur Haustür gewährleistet sein. In Einfamilienhäusern stellt dies meist kein Problem dar, in Zwei- und Mehrfamilienhäusern ist dies schon schwerer zu realisieren. Bedacht werden sollte ebenfalls, dass das smarte Türschloss batteriebetrieben ist, und – je nach Häufigkeit der Ansteuerung – die Batterie alle paar Monate getauscht beziehungsweise wieder aufgeladen werden muss.

In Mehrfamilienhäusern kann daher die Installation eines Komplettsystems durch einen Fachbetrieb sinnvoll sein. Hier eignen sich zum Beispiel auch elektronische Türschlösser mit PIN-Code. Damit lassen sich auch nur für bestimmte Zeiträume Zugangscodes einrichten, was wiederum praktisch für den Zutritt zu Ferienhäusern ist. Eine weitere Zutrittsoption sind digitale Türschlösser mit Fingerabdruck-Scanner. Sie speichern mehrere Fingerabdrücke, sodass der Zugang für einen festen Personenkreis eingerichtet werden kann.



Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) 550 75 00

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

Bauen im Bestand

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

KALDEWEI — **e15**TM



[KALDEWEI.DE/e15](https://www.kaldewei.de/e15)

BADEWANNE
MEISTERSTÜCK OYO DUO

STOOL
HOCKER

BRIDGE
WANNENABLAGE

BASE
FUSSBRETT

TRIPOD
HANDTUCHHALTER

Intelligente Technik

Sicher im Smart Home

Risiken im Blick behalten

Das Zuhause per Sprachbefehl steuern, Heizung und Beleuchtung automatisch anpassen oder unterwegs einen Blick auf die Sicherheitskamera werfen – das Smart Home ist längst keine Zukunftsvision mehr. Immer mehr Eigentümer setzen auf intelligente Technik, die den Alltag erleichtert und Energie spart. Doch wo Komfort und Vernetzung wachsen, entstehen auch neue Risiken: von Hackerangriffen bis hin zu Schwachstellen, die Einbrecher ausnutzen können. Diese Kehrseite der Vernetzung darf nicht unterschätzt werden. Jedes internetfähige Gerät ist auch ein potenzielles Einfallstor. Hacker können versuchen, sich Zugriff auf smarte Türschlösser oder Alarmanlagen zu verschaffen, unsichere Standard-Passwörter erleichtern ihnen den Einstieg. Auch mangelnde Software-Updates oder vermeintlich günstige Geräte ohne ausreichende Sicherheitsstandards bergen Gefahren. Ein weiteres Risiko stellen unsichere WLAN-Netzwerke dar: Sind Router nicht richtig konfiguriert oder wird auf veraltete Verschlüsselungsstandards gesetzt, können Kriminelle in das gesamte heimische Netz eindringen. Oft reicht schon ein einziges unzulänglich geschütztes Gerät, um die gesamte Sicherheitskette zu durchbrechen. Diese Szenarien zeigen: Smart Homes sind ohne geeignete Schutzmaßnahmen schnell verwundbar. Neben Cyberangriffen spielt auch der Datenschutz eine Rolle: Informationen über persönliche Gewohnheiten, Bewegungsprofile oder Sprachaufzeichnungen können in falsche Hände geraten. Die Kombination aus physischer und digitaler Unsicherheit macht das Smart Home zu einem attraktiven Ziel für Kriminelle – wenn es nicht richtig geschützt wird.

Technische Schutzmaßnahmen

Die gute Nachricht: Eigentümer können selbst viel tun, um ihr smartes Zuhause abzusichern. Entscheidend ist ein Zusammenspiel aus technischer Vorsorge, der richtigen Geräteauswahl und bewusstem Nutzungsverhalten. So wie man die Haustür nicht unverschlossen lässt, sollte man auch digitale Zugänge mit größter Sorgfalt behandeln. Das Herzstück jedes Smart Homes ist das Heimnetzwerk. Ein moderner Router sollte stets mit aktueller Software ausgestattet sein und die neueste Verschlüsselung (WPA3) unterstützen. Empfehlenswert ist hier ein separates WLAN für externe smarte Geräte, sodass diese vom Computer oder Smartphone getrennt laufen. So wird verhindert, dass ein kompromittiertes Gerät gleich das gesamte Netzwerk gefährdet.

Starke Passwörter und Updates

Ein einfacher, aber entscheidender Schritt ist die konsequente Verwendung sicherer Passwörter. Voreinstellungen der Hersteller sind ein gefundenes Fressen für Angreifer und sollten sofort geändert werden. Am besten nutzt man komplexe Kombinationen aus Buchstaben, Zahlen und Sonderzeichen – und verzichtet auf Daten wie etwa Geburtstage, die mit der eigenen Person leicht in Verbindung zu bringen sind.

Viele Anbieter ermöglichen mittlerweile auch eine Zwei-Faktor-Authentifizierung: Neben dem Passwort ist dann eine zweite Bestätigung, etwa per App oder SMS, erforderlich. Die doppelte Hürde macht es für Hacker erheblich schwerer.

Nicht zu unterschätzen sind regelmäßige Updates. Über sie schließen Hersteller bekannte Sicherheitslücken. Wer automatische Aktualisierungen aktiviert, spart sich den Aufwand und stellt sicher, dass der Schutz nicht an der eigenen Vergesslichkeit scheitert.

Geräteauswahl und Installation

Nicht jedes smarte Gerät erfüllt die gleichen Sicherheitsstandards. Es lohnt sich, auf renommierte Hersteller zu



Zaunteam
Zäune, Tore, Sichtschutz

Mit Sicherheit ein gutes Gefühl.

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

Sachverständigenbüro
für Bäume und Gärten
Bäume: Wertermittlung
und Fällanträge
Gärten: Wertermittlung
und Bauüberwachung
SV Dipl.-Ing. Fred Heineken
Telefon vormittags:
040/723 17 10

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

setzen, die eine transparente Update-Politik verfolgen und ihre Produkte über Jahre mit Sicherheits-Patches versorgen. Billigprodukte ohne Support mögen beim Kauf verlockend wirken, können aber schnell zum Sicherheitsrisiko werden.

Auch die Installation verdient Aufmerksamkeit: Ein bunt zusammengewürfelter Geräte-Mix aus unterschiedlichen Smart-Home-Systemen ist schwerer abzusichern, weil Schnittstellen nicht immer reibungslos zusammenarbeiten. Besser ist eine zentralisierte Lösung, bei der möglichst viele Haushaltsgeräte über ein einheitliches System gesteuert werden. Das reduziert potenzielle Angriffsflächen und erleichtert die Verwaltung.

Darüber hinaus sollten Geräte so eingestellt werden, dass sie nur die unbedingt notwendigen Daten erfassen und weitergeben. Cloud-Lösungen bieten zwar Komfort, bergen aber das Risiko, dass sensible Informationen auf Servern außerhalb des eigenen Einflussbereichs gespeichert werden. Wo möglich, ist eine lokale Speicherung und Steuerung die sicherere Alternative.

Bewusstes Nutzungsverhalten

Technik allein reicht nicht – mindestens ebenso wichtig ist das Verhalten der Bewohner. Ein Grundsatz lautet: wachsam bleiben. Dazu gehört, Passwörter regelmäßig zu ändern, nicht auf verdächtige E-Mails oder Links hereinzufallen und Gästen keinen unbegrenzten Zugriff auf das Heimnetzwerk zu gewähren. Ein gesondertes Gäste-WLAN schafft hier Abhilfe.

Wer sein Smart Home per Sprachassistent steuert, sollte sich bewusst sein, dass diese Systeme permanent „zuhören“. Einstellungen zur Datenfreigabe sollten kritisch geprüft werden, und sensible Gespräche gehören nicht in deren Nähe. Ebenso ratsam ist es, die Protokollierung von Sprachbefehlen regelmäßig zu löschen.

Und nicht zuletzt: Auch die klassische Haussicherheit bleibt wichtig. Selbst die modernste Technik nützt wenig, wenn Türen und Fenster nicht ausreichend mechanisch gesichert sind. Smarte Systeme sollten deshalb stets eine Ergänzung sein – nicht der Ersatz – für stabile Schlösser, einbruchhemmende Türen und gesicherte Fenster. Eigentümer, die auf sichere Netzwerke, hochwertige Geräte und umsichtiges Verhalten setzen, minimieren die Risiken erheblich.

Astrid Zehbe
www.hausundgrund.de



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe
Wintertrends:
Wasserführende Kamine & Öfen · Beleuchtung ·
Wintergrillen · Winterdienst

Januar

Bad & Küche

Die vernetzte Küche ·
Badsanierung einfach gemacht ·
Ordnungssysteme ·
Abwasserrohre sanieren ·



Februar

Heizungsmodernisierung & Wärmewende

Erneuerbare-Energien-Systeme ·
Fernwärme ·
Heizungsförderung ·
Smarte Heizungssteuerung ·
Fußbodenheizung ·



Weitere Themen

März: Energetisch Sanieren & Modernisieren

Fassadendämmung · Dämmung von Decken ·
Sanierung oder Neubau · Fenstertausch

April: Garten & Balkon

Wohnzimmer im Grünen · Balkongärtnern · Poolbau ·
Regenwassernutzung · Sichtschutz

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

Glasfaser

Schlüssel zur digitalen Zukunft

Wie kommt die Glasfaser in mein Einfamilienhaus?

Beim Glasfaserausbau ist das Mitwirken von Einfamilienhauseigentümern gefragt: Wer möchte, dass sein Haus an das Glasfasernetz angeschlossen wird, muss vor dem Ausbau einen Vertrag mit einem Telekommunikationsunternehmen abschließen. Von der Prüfung bis zur Umsetzung des Glasfaserausbau durch das Unternehmen können rund zwei Jahre vergehen. Eigentümer, die sich bereits bei Bekanntwerden der Ausbaubeschlüssen eines TKU registriert haben, können ihr Haus in der Regel mit geringem Aufwand und zu geringeren Kosten anschließen. Bei einem nachträglichen individuellen Anschluss kann der Aufwand deutlich größer sein und damit auch zusätzliche Kosten anfallen. Der Ablauf des Glasfaserausbau ist in drei Phasen gegliedert.

1. Vor dem Ausbau

In Hamburg erfolgt der Ausbau digitaler Infrastrukturen eigenwirtschaftlich durch die Telekommunikationsunternehmen. In dieser Phase kann es vorkommen, dass Vertreter der Telekommunikationsunternehmen die Einfamilienhauseigentümer direkt an der Haustür ansprechen und beraten wollen. Tipp: Informieren Sie sich, bevor Sie einen Vertrag abschließen. Überprüfen Sie die Angaben der Telekommunikationsunternehmen, etwa auf der Webseite des Gigabitbüros, des Bundesministeriums für Digitales und Staatsmodernisierung oder der Verbraucherzentrale. Wichtig: Lassen Sie sich nicht zu einer sofortigen Unterschrift drängen, Sie müssen keine Entscheidung an der Haustür treffen. Sollten Sie nach einer Unterschrift Zweifel haben, können Sie den Vertrag innerhalb von 14 Tagen widerrufen.

2. Der Ausbau des Glasfasernetzes bis zum Grundstück

Das Telekommunikationsunternehmen errichtet sein Glasfasernetz im Stadtteil. Die erforderlichen Rohre und Kabel werden in der Regel im Gehweg verlegt. Das neue Netz verläuft bereits nahe der Grundstücksgrenze. Von dort wird die Hausanschlussleitung in das Haus verlegt.

3. Die Vernetzung des ganzen Hauses

Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten, das eigene Zuhause zu vernetzen. Das Heimnetzwerk auf Basis eines Glasfaser-Hausanschlusses funktioniert ähnlich wie bei einem Kabel-TV- oder DSL-Anschluss. Glasfaserkabel können in jedem Raum verlegt werden, brauchen aber spezielle Geräte und eine fachmännische Installation.

Das Gigabitbüro des Bundes bietet eine leicht verständliche Broschüre mit umfassenden Informationen zum Anschluss eines Einfamilienhauses, die unter www.gigabitbuero.de in der Rubrik „Bürgerkommunikation“ unter dem Unterpunkt „So kommt die Glasfaser zu Ihnen“ kostenfrei heruntergeladen werden kann.

Kostenfreie Online-Informationsveranstaltung

Das Gigabitbüro des Bundes führt am Montag, den 15. Dezember 2025 um 18 Uhr gemeinsam mit dem Grundeigentümer-Verband Hamburg und der Koordinierungsstelle Glasfaserausbau Hamburg eine kostenfreie Online-Informationsveranstaltung für Einfamilienhauseigentümer durch, bei der auch individuelle Fragen beantwortet werden.

Anmeldung zur Online-Informationsveranstaltung:



Informationen zum Glasfaserausbau in Hamburg:



**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



Heizkosten- abrechnung, wie sie sein soll.

Abrechnung Direct:
digital, in Echtzeit, rechtskonform.
Jetzt informieren auf techem.de

Mobilitätslösungen

Mehr Lebensqualität

So gestalten Sie Ihre Immobilie barrierefrei

Barrierefreies Wohnen ist eine Notwendigkeit, denn zukünftig wird es an barrierefreiem Wohnraum mangeln. Als Eigentümer können Sie Ihre Immobilie leicht zugänglich und komfortabel gestalten und von staatlichen Programmen und Anreizen profitieren, die den Bau oder Umbau von barrierefreiem Wohnraum fördern.

Breitere Türen und Gänge

Sorgen Sie für ausreichend breite Türen und Gänge, damit Rollstuhlfahrer problemlos passieren können. Planen Sie Türen mit einer Breite von mindestens 90 Zentimetern ein.

Barrierefreie Bäder

Ebenerdige Duschen mit rutschfesten Fliesen und Haltegriffen sind wichtig, um ein sicheres Duscherlebnis zu gewährleisten. Statten Sie Toiletten mit seitlichen Haltegriffen aus und bringen Sie sie höher an, um das Aufstehen und Hinsetzen zu erleichtern.

Bodenbeläge

Wählen Sie rutschfeste Bodenbeläge, die sowohl im Innen- als auch im Außenbereich eine sichere Bewegung ermöglichen. Achten Sie darauf, dass die Übergänge zwischen verschiedenen Bodenbelägen flach und gut sichtbar sind, um Stolperfallen zu vermeiden.

Beleuchtung

Sorgen Sie für ausreichend helle Beleuchtung, insbesondere in Fluren und Treppenhäusern, um das Risiko von Stürzen und Unfällen zu reduzieren.

Treppen- und Hauslifte

Liftlösungen sorgen dafür, dass Sie problemlos und sicher auf die verschiedenen Etagen eines Hauses gelangen können.

Die Planung und Umsetzung von barrierefreien Maßnahmen können komplex sein. Experten können Ihnen hierbei mit einem maßgeschneiderten Plan für Ihre Immobilie helfen. Für Mobilitätslösungen wie etwa Treppen- und Hauslifte können Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes sich an die Experten von Lifta wenden. Lifta Hauslifte sind eine gute Alternative zum herkömmlichen Treppenlift und praktische Alltagshelfer. Dabei handelt es sich um kleine private Lifte, mit denen Eigentümer mühelos in die nächste Etage gelangen können. Hauslifte bieten maximalen Komfort bei minimalem Platzbedarf und erfordern keine großen Veränderungen im Haus. Das Modell Lifta Midi benötigt lediglich 0,8 Quadratmeter Stellfläche und kann innerhalb von zwei Tagen eingebaut werden. Das Modell Lifta Maxi bietet mehr Platz und erfüllt spezielle Anforderungen wie Auffahrampen und optional zwei Türen für Rollstuhlfahrer.

Zuschüsse und Kostennachlass

Eigentümer können für die Mobilitätslösungen aus dem Hause Lifta die Zuschüsse der Pflegeversicherung in Anspruch nehmen. Diese werden ausschließlich bei Vorliegen eines Pflegegrades gewährt und können pro Person bis zu 4.180 Euro betragen.

Mitglieder beim Grundeigentümer-Verband Hamburg erhalten beim Kauf eines Lifta Treppenlifts einen Rabatt in Höhe von 500 Euro für sich und ihre Angehörigen. Beim Kauf eines Lifta Hauslifts gibt es einen Nachlass in Höhe von 1.000 Euro.*

Kontakt

Unter der folgenden Telefonnummer können Sie einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren:

Tel.: 0800/553 36 68

Stichwort: Haus & Grund

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

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

Gesund durch die kalte Jahreszeit

Wohnklima-Messgerät

Der kleine Helfer für ein optimales Raumklima

Der Herbst ist da: Statt draußen im Garten oder auf dem Balkon spielt sich das Familienleben wieder vermehrt in den eigenen vier Wänden ab. 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. 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



HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

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

MALER

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

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

– Anzeige –

„Einer, der alles kann“

Innovative Begleitung

Der Haspa Sanierungslotse bietet umfassende Hilfestellungen

Immer mehr Eigentümer stehen vor der Herausforderung, ihre Immobilien energetisch zu sanieren. Dies ist ein komplexes Vorhaben, vor allem dann, wenn alle Maßnahmen nach den gesetzlichen Vorgaben erfolgen sollen, damit von staatlichen Fördermitteln profitiert werden kann. Die Hamburger Sparkasse hat mit dem Haspa Sanierungslotsen ein umfassendes Angebot entwickelt, das Eigentümern von Wohnimmobilien den Weg durch den Sanierungsdschungel erleichtert.

„Der Haspa Sanierungslotse ist ein modulares Beratungsangebot, das Eigentümern dabei hilft, ihre Immobilien energetisch zu sanieren“, erläutert Sonja Latranyi, Immobilienspezialistin bei der Haspa in Eimsbüttel. Viele Maßnahmen sind hier denkbar: von der Dach- und Fassadendämmung über den Austausch von Fenstern, Türen und Heizung bis zum altersgerechten Badumbau und anderer Maßnahmen, die im Zuge der Sanierung gleich mit erledigt werden können.

„Nach einer KI-gestützten Einschätzung des aktuellen Zustands der Immobilie wird ein vorläufiger Sanierungsfahrplan erstellt. Danach erfolgt eine ausführliche Vor-Ort-Beratung, was getan werden muss, was umgesetzt werden sollte und was zusätzlich möglich wäre“, so Latranyi weiter. Der Eigentümer kann dann entscheiden. Mit dem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) gibt es einen konkreten Überblick der Sanierungsmaßnahmen und deren Einsparpotenziale sowie zugleich eine offizielle Grundlage für die Beantragung staatlicher Förderzuschüsse. Im Rahmen der Sanierungsbegleitung können Angebote bei Fachbetrieben aus einem Handwerker-Netzwerk angefragt werden. Dann werden die Gewerke koordiniert,



Foto: Haspa

Sie kennen einen, der alles kann: Mit dem Haspa Sanierungslotsen haben Wohneigentümer kompetente Hilfe an ihrer Seite.

Fördermittel beantragt und die passende Finanzierung aus mehr als 300 Angeboten sichergestellt. Nach Abschluss – oder auch unabhängig davon – organisiert die Haspa einen Energiebedarfsausweis für die Immobilie mit einer Gültigkeit von zehn Jahren.

„Die Eigentümer von Wohnimmobilien haben mit dem Haspa Sanierungslotsen stets einen erfahrenen Begleiter an ihrer Seite, der durch den gesamten Sanierungsprozess führt und hilft, die Immobilie nachhaltig zu gestalten und so zum Werterhalt oder sogar zur Wertsteigerung beizutragen“, betont Latranyi.

Weitere Informationen gibt es online unter www.haspa.de/sanierungslotse, wo auch eine Terminvereinbarung möglich ist.

Je früher, desto besser

Hausschutz mit System

Versicherungen rund um den Immobilienkauf

Ein eigenes Haus zu erwerben, ist für viele der größte Schritt im Leben. Zwischen Finanzierung, Notartermin und Umzugsvorbereitungen bleibt oft wenig Zeit, sich um Versicherungen zu kümmern. Doch wer hier rechtzeitig plant, schützt nicht nur seine Investition, sondern bewahrt langfristig Ruhe und Sicherheit.

Schutz für die Bausubstanz

Mit dem Kauf einer Immobilie geht die bestehende Wohngebäudeversicherung automatisch auf den Käufer über (§ 95 VVG). So bleibt das Haus nahtlos versichert. Nach dem Grundbucheintrag besteht jedoch ein Sonderkündigungsrecht von einem Monat – ein guter Zeitpunkt, um den Vertrag zu prüfen.

Passt die Versicherungssumme? Sind Elementargefahren wie Starkregen, Überschwemmung oder Erdbeben eingeschlossen? Diese Zusatzabsicherung gewinnt angesichts zunehmender Wetterextreme an Bedeutung. Eine angepasste Police schützt die Bausubstanz – vom Dach bis zur Haustechnik – zuverlässig vor Feuer, Sturm, Hagel und Leitungswasserschäden sowie den Elementargefahren.

Eigentumswechsel richtig abwickeln

Auch wenn der Versicherungsschutz fortbesteht, sollte der Eigentümer den Versicherer über den Eigentumswechsel informieren und die Police auf sich umschreiben lassen. So lässt sich der Schutz an Bauweise, Nutzung und individuelle Bedürfnisse anpassen.

Haftpflicht – Verantwortung inklusive

Mit dem Erwerb eines Hauses übernehmen Eigentümer Verantwortung für Sicherheit und Instandhaltung. Kommt jemand auf einem vereisten Gehweg zu Fall oder wird ein Auto durch herabfallende Dachziegel beschädigt, haften Eigentümer persönlich. Für selbst bewohnte Häuser genügt meist die private Haftpflichtversicherung, sofern das Grundstück mitversichert ist. Wer vermietet, umbaut oder ein leerstehendes Objekt besitzt, benötigt eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht. Sie übernimmt, wie auch die Privathaftpflicht, berechnete Ansprüche und wehrt unberechtigte ab – ein wichtiger Schutzschild im Alltag.

Sicherheit für Inventar und Wertgegenstände

Die Hausratversicherung ergänzt den Gebäudeschutz. Sie deckt Schäden an Möbeln, Kleidung, Elektrogeräten oder Wertsachen ab, die durch Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel oder Einbruch entstehen.

Wichtig ist eine realistische Versicherungssumme, die dem Neuwert des gesamten Hausrats entspricht. So vermeiden Eigentümer Unterversicherung und sichern ihren Besitz vollständig ab. Beim Umzug besteht meist zeitlich begrenzt Schutz an alter und neuer Adresse.

Umbau, Anbau, Sanierung

Wer sein neues Haus modernisiert oder erweitert, sollte an eine Bauherrenhaftpflicht denken. Sie ist wichtig, wenn bei größeren Bau- oder Sanierungsarbeiten Dritte zu Schaden kommen könnten. Bei kleineren Bauvorhaben reicht je nach gewähltem Tarif und Höhe der Bausumme auch die Privathaftpflichtversicherung.

Fazit

Wer den Versicherungsscheck frühzeitig erledigt, vermeidet böse Überraschungen. Mit einem durchdachten Versicherungspaket bleibt das Eigenheim nicht nur ein Ort zum Wohlfühlen, sondern auch ein sicherer Rückzugsort.

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



Foto: Viktoria Hnatjuk

Torsten Flomm

Der Bürgermeister redet die Probleme klein

Am Ende war es gar nicht so knapp. Die Initiative Hamburger Zukunftsentscheid hat die Volksabstimmung mit 53,2 Prozent der abgegebenen Stimmen gewonnen. Dazu wird jeder seine Meinung haben. Besonders überraschend war die Meinung unseres Ersten Bürgermeisters Peter Tschentscher. Der verkündete am Tag nach dem Volksentscheid, dass ja nun bis 2030 eigentlich gar nichts weiter getan werden müsste, denn das Klimaziel für 2030 habe der Volksentscheid ja nicht angegriffen. Das ist

Die Idee des Bürgermeisters, erst nach 2030 auf den Zukunftsentscheid zu reagieren, mutet geradezu absurd an

entweder grenzenlos naiv oder ein schlechter Scherz. Denn selbst wenn wir die Klimaziele 2030 vielleicht noch erreichen, ist es doch ein wesentlicher Unterschied, ob wir danach für den Weg zur Quasi-Null-Emission (man geht ja nie von 100 Prozent, sondern immer nur von 98 Prozent CO₂-Minderung aus) zehn

oder 15 Jahre Zeit haben. Und ob wir es uns leisten können, die kommenden fünf Jahre erst einmal so weiterzumachen, wie bisher. Und natürlich auch, ob der Bund an seinen Klimaschutzvorgaben im Gebäudeenergiegesetz nicht am Ende doch noch Veränderungen vornimmt, die die Länder nicht ignorieren können. Wir haben zurzeit eine Sanierungsquote von 0,6 Prozent im Jahr. Angestrebt waren einmal 2 Prozent, die wir nie erreicht haben. Wir haben uns immer gegen den Zukunftsentscheid ausgesprochen. Das war eine klare Position, die sich nicht durchgesetzt hat. Was der Bürgermeister jetzt angekündigt hat, ist nur zu verstehen, wenn er 2030 nicht erneut zur Wahl stehen will. Die Bürger in dieser Art und Weise im Unklaren zu lassen, wie sich der Zukunftsentscheid auf ihre Zukunft auswirken wird, geht jedenfalls gar nicht.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

Oktober 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
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 33
10117 Berlin
Tel. 030-202 16-204
E-Mail: mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14
E-Mail: s.hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 49,
gültig ab 01.01.2025
(Druckauflage 33.175 im 3. 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

Isebekkanal/Gerd Hoffmann

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

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Juli: 122,3; August: 122,3; September: 122,6

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen von

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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 Hypotheklenmakler
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**

AUSGEZEICHNTER SCHUTZ VOM TESTSIEGER



Die GEV Wohngebäudeversicherung

- ✓ Zum dritten Mal Testsieger bei Stiftung Warentest
- ✓ Fairster Schadenregulierer laut FOCUS MONEY
- ✓ Persönliche Beratung

Infos unter 040 37663-367 oder unter gev-versicherung.de



Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG