

HAMBURGER 04 2017 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Barmbek



Wohnungsverhältnisse in der Teilweise Hamburg

Darf der darf?

Mitbestimmung bei der Verrentung von Eigentumswohnungen

Prof. Dr. Ingrid Grottel-Wolke

Wohnungsrecht



Veranstaltung
in der Uni
Eigentums-
wohnung
vermieten

Grunderwerbsteuer – Reformbedarf

Bauvorhaben – Nachbarbeteiligung

Immobilienanzeigen – Kooperation



„Ich will es schaffen, dass mehr Hamburger besitzen statt mieten.“

„Die meisten Menschen haben den Wunsch, ein Haus zu bauen oder Eigentum zu besitzen. Da ist es gut, dass die Haspa im Immobilienbereich so einen guten Namen hat. Die Kunden bekommen natürlich mit, was am Zinsmarkt los ist. Und wenn man tolle Angebote machen kann, macht das gleich noch mal so viel Spaß.

Ich sage immer, eine Immobilie ist Betongold, weil es eine krisen-feste Altersvorsorge ist. Deshalb möchte ich jeden, den ich berate, auch ins eigene Heim bringen. Von der Grundsteinlegung bis zum Zeitpunkt, wenn das Haus abbezahlt ist, ist der Kunde bei mir in guten Händen.

Trotzdem wünsche ich mir, dass sich noch mehr Kunden trauen, zu uns zu kommen. Je mehr das Gespräch mit mir suchen, desto mehr Kunden kann ich ins Eigenheim begleiten. Mieten wird schließlich nicht günstiger. Ich biete meinen Kunden ein auf sie zugeschnittenes Finanzierungsmodell – für den Handwerker wie für den Geschäftsführer oder die kleine Familie. Der schönste Moment ist immer, wenn der Aha-Effekt einsetzt.

Vielen ist vorher gar nicht bewusst, was geht oder dass sie sich eben Eigentum leisten können. Weil sie die ganzen Finanzierungsmöglichkeiten gar nicht kennen. Selbst wenn ein Kunde noch nicht alles für eine Finanzierung mitbringt, ist mir wichtig, dass er realistisch einschätzen kann, was er für Möglichkeiten hat, um jetzt oder eben erst später eine Immobilie erwerben zu können.

Wenn es dann um ein konkretes Objekt geht, prüfe ich für meine Kunden auch, ob im Grundbuch etwas zu beachten ist. Ich kann

auch mal vorab einen Blick auf den Kaufvertragsentwurf werfen. Das sind kleine Extras, die meinen Kunden aber ein sicheres Gefühl geben.

Das Menschliche ist in unserem Bereich ganz wichtig. Und es ist toll, wenn man zu den Richtfesten eingeladen und als der Banker vorgestellt wird, der das Eigentum finanziert hat. Eine bessere Empfehlung gibt es nicht. Gleichzeitig sieht man, was man geschaffen hat.“

Wovon träumen Sie?

Von einem Einfamilienhaus im Grünen? Einem Reihenhaus am Stadtrand? Oder einer Eigentumswohnung in der Stadt?

Dann besuchen Sie unsere Immobilienmessen. Wir zeigen Ihnen, wie Sie Ihren Traum verwirklichen.

- Sie erhalten einen Überblick über die aktuellen Immobilien-Angebote und -preise in und um Hamburg.
- Wir beraten Sie gern, welche Finanzierung zu Ihren Wünschen passt. Und welche öffentlichen Förderprogramme es gibt.
- Unser Partner, der Grundeigentümer-Verband Hamburg, berät Sie kompetent in allen rechtlichen und bautechnischen Fragen.

Alle Messen im Überblick: haspa.de/immobilienmessen

Ein Zeichen für die Spaltung der Gesellschaft

Eine eigenartige Diskussion beherrschte kürzlich die Hamburger Medien; über die Frage, ob sich Hamburg ein neues Wahrzeichen bauen (lassen) will, ein Hochhaus am östlichen Ende der Hafencity.

Das Thema wurde breit und aufgeregt diskutiert. Das Hamburger Abendblatt veröffentlichte eine

Elbphilharmonie weiter große, herausragende Projekte, an denen sich die Geister scheiden.

Und wenn – wie es vorgesehen ist – das Projekt ausschließlich privat finanziert werden soll, dann kann es ja eigentlich schon fast egal sein, ob es sich gleich, nach fünf oder zehn Jahren rechnet oder gar nicht.

Und ob man ein solches Hochhausprojekt als neues Wahrzeichen bezeichnen muss, darüber kann man auch streiten. Nicht jedes Gebäude, das aus dem Rahmen fällt, auch nicht jedes herausragende Gebäude, ist gleich ein Wahrzeichen. Eine inflationäre Verwendung des Begriffs führt gleichzeitig zu einer Entwertung der einzelnen Projekte.

Was aber viel wichtiger ist: Der Normalbürger muss auch bei solchen Projekten mitgenommen werden. Und der hat zur Zeit ganz offensichtlich andere Sorgen. Ange-

Gelingt es heute überhaupt noch, den Normalbürger bei der Diskussion ...

Sonderseite mit Stellungnahmen, an denen vor allem eines auffiel: Je „normaler“ der Befragte, desto fassungloser war seine Reaktion. Natürlich gab es viele positive Äußerungen zu dem Projekt, vor allem aus der Wirtschaft und von den Verbänden. Und natürlich gab es Kritik, vor allem von Kulturschaffenden. Bei den einfachen Bürgern herrschte wohl eher Ratlosigkeit. „Wofür brauchen wir das?“ So lautete die Frage einer Rentnerin, die das Hamburger Abendblatt veröffentlichte.

Es zeigte sich vor allem ein Problem, dass zur Zeit unsere Gesellschaft zu spalten droht. Die Funktionsträger diskutieren inhaltlich und vertreten unterschiedliche Meinungen. Der Normalbürger hingegen steht der ganzen Diskussion nur noch verständnislos gegenüber.

Das Gefühl des Unwohlseins, das einen angesichts dieser Spaltung in der Gesellschaft beschleicht, ist schwer zu beschreiben. Natürlich muss geplant werden. Natürlich braucht Hamburg auch nach der

sichts der Gewalt in der Welt und der Gefahr, jederzeit an jedem beliebigen Ort auch in Deutschland zum Opfer eines Terroranschlags zu werden, erscheint die Diskussion um solche Bauprojekte eher unwirklich, skurril. Wundern wir uns also tatsächlich, wenn viele Menschen sich aus solchen Diskussionen um Neubauvorhaben ausklinken und hoffen, dass Gruppierungen wie die AfD die Probleme lösen, die sie wirklich bewegen?

... um große Bauprojekte mitzunehmen oder hat der sich längst ausgeklinkt?

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Besser statt Standard

Damit unsere Kunden stets unser Bestes bekommen, geben wir uns nicht mit dem Nächstbesten zufrieden.

Unsere Anforderungen an uns sind mindestens so hoch wie Ihre. Ob Gewerbeobjekt oder Wohnhaus – wir nehmen uns Zeit für jede einzelne Immobilie.

Zeit, die Ihnen für eine erfolgreiche Verwaltung zugute kommt.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Neuer Wall 57, 20354 Hamburg
Telefon (0 40) 36 90 80
Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de IVD

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:

ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

Rufen Sie uns an! Wir beraten Sie gern. Telefon (0 40) 32 01 02-22



06

Neue Bürgersteige, neuer Bahnhof, neue Wohnquartiere
– überall in Barmbek tut sich was.

Schwerpunktthema:

Barmbek boomt ...

Weder angestaubtes Arbeiterquartier noch gentrifizierte Szenelage mit kaum bezahlbarem Wohnraum: Der Stadtteil nordöstlich der Alster ist auf der Suche nach einem Mittelweg. Bezirksamt, Bürgerinitiativen und örtliche Wirtschaft wirken mit.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Barmbek

- 13 Grunderwerbsteuer
- 14 Vor der Wahl
- 16 Nachverdichtung

RECHT & STEUERN

- 17 Neues aus Karlsruhe
- 18 Bebauungsplanung
- 18 Darlehensgebühren
- 20 Nachbarbeteiligung
- 22 Fragen & Antworten



27

28

OBEN: Madeira
UNTEN: Gartenhaus

VERBAND & VEREINE

- 12 Uni-Veranstaltung
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Beratung aus einer Hand
- 25 Neue Ausstellung
- 26 Veranstaltungen
- 26 Aktionstag in Bergedorf

27 Reisen

HAUS & LEBEN

- 28 Zweithaus im Garten
- 31 Grüne Bauten gesucht
- 32 Immowelt-Kooperation
- 33 Energie im Interview
- 34 Neue Erbberatung
- 34 Tag des Eigenheims
- 35 Kaufnebenkosten

FINANZEN & VORSORGE

- 37 Immobilienhaftpflicht

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Wohnungsneubau



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



VERKAUF GEPLANT?

Immer mehr Grundeigentümer entscheiden sich für unser Haus und setzen auf Kompetenz und eine professionelle Abwicklung.

Sie wollen eventuell Ihr Zinshaus verkaufen? Und wünschen sich den bestmöglichen Kaufpreiserlös?

Sprechen Sie doch einmal mit uns und lassen Sie sich unverbindlich und ausführlich beraten. Wir zeigen Ihnen gern verschiedene Wege zur bestmöglichen Verwertung Ihres Hauses auf und sagen Ihnen, mit welchem Kaufpreiserlös Sie rechnen können.

Gustafsen & Co gehört seit Jahrzehnten – inhabergeführt und bankenunabhängig – zu den führenden Maklerhäusern am Hamburger Zinshausmarkt. Seriös und hanseatisch professionell begleiten wir die Abwicklung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Oder schicken Sie uns gern eine E-Mail. Ansprechpartner in unserem Hause sind die Herren **Dieter Maass** und **Philip Wex**.

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG
FAX: 41 40 95 49 | WWW.GUSTAFSEN.DE



Barmbek blüht auf

Neue Wohnquartiere sowie die Sanierung rund um die Fuhlsbüttler Straße und den Bahnhof beleben das ehemalige Arbeiterquartier zusehends.

Bettina Brüdgam

Es war eher Liebe auf den zweiten Blick. Bis Hans Stapelfeldt und seine Frau nach dem Umzug in das Barmbeker Quartier 21 vor vier Jahren mit dem Stadtteil warm wurden, dauerte es seine Zeit. Vorher wohnte Stapelfeldt in Winterhude, seine Frau in Sasel: „Anfangs haben wir mit Barmbek gefremdelt“, erinnert sich Stapelfeldt, der auch im Vorstand des Nachbarschaftsvereins Quartier 21 aktiv ist. In der angrenzenden Fuhlsbüttler Straße machten sich damals noch Leerstände und Spielhallen breit, „eben ein ganz anderes Flair als am Winterhuder Marktplatz mit seinen kleinen Läden, Cafés und Restaurants“, so Stapelfeldt.

Inzwischen fühlt er sich jedoch heimisch: „Mit der Sanierung der Fuhlsbütt-

ler Straße hat sich die Umgebung sehr positiv verändert.“ Es werde Schritt für Schritt lebendiger und urbaner. „Lange haben wir auf einen Weinhändler gewartet, jetzt haben wir sogar zwei“, sagt Stapelfeldt. Seine Frau, die die Musikschule Musica im Bürgerhaus leitet, kenne inzwischen die halbe Nachbarschaft.

Nicht nur das Quartier 21 mit seinen herrschaftlichen, historischen Backsteinhäusern, modernen Neubauten und großzügigen Grünflächen verändert das Gesicht des einstigen Arbeiterviertels. Während Barmbek-Süd schon länger als aufstrebender Stadtteil gehandelt wird, schien der Aufschwung für Barmbek-Nord lange zu stocken. Das Viertel galt als angestaubt und ausgelaugt. Vor allem die Dauer-Baustelle rund um den Barm-

beker Bahnhof mit dem leeren bröckelnden Hertiegebäude verbreitete Tristesse. Und auch die früher mal weithin beliebte Einkaufsmeile Fuhlsbüttler Straße verödete zusehends, mehr und mehr inha-bergeführte Läden schlossen, auf sie folgten Billigläden und Handy-Shops. Inzwischen hat man den Negativtrend jedoch gestoppt. So wurden rund um den Bahnhof und die Fuhlsbüttler Straße sowie für das Quartier Langenfort Programme zur Entwicklung der Gebiete umgesetzt. Daneben beschert die explodierende Nachfrage nach Wohnungen auch Barmbek eindrucksvolle Bauprojekte – und damit kaufkräftige Anwohner. „An vielen Ecken ist die Veränderung längst sichtbar, aber zum Szeneviertel wird Barmbek nicht werden“, versichert

Noch ein Vorhaben und nach langem Warten bald Realität: Fuhle 101 nennt sich das engagierte Neubauprojekt auf dem Gelände des früheren Kaufhauses Hertie.

Dieter Söngen, Koordinator Integrierte Stadtteilentwicklung im Bezirksamt Hamburg-Nord. Schickimicki passe einfach nicht zum bodenständigen Stadtteil.

Die kompakte Backsteinarchitektur, durchwoben von Grünzügen, entwarf einst Hamburgs wohl bekanntester Stadtplaner Fritz Schumacher. „Diese Handschrift soll sich auch in aktuellen Bauprojekten in Barmbek wiederfinden“, erklärt Söngen. Seit einigen Jahren drehen sich überall die Baukräne. Im Quartier 21 entstanden rund 600 neue Wohnungen, mit dem neuen Stadtparkquartier am Alten Güterbahnhof kommen 850 Wohnungen hinzu, auf der Fläche rund um die ehemalige Schiffsbauversuchsanstalt zwischen Steilshooper Straße und Dieselstraße sind 675 Wohnungen und Kleingärten geplant, für das Pergolenviertel 1.400 Wohnungen, ein Studentenwohnheim und eine Kita. Daneben entstehen weitere Wohnungen auf kleineren Arealen wie in der Hufnerstraße 120 oder auf dem Gelände der ehemaligen Block House-Firmenzentrale am Osterbekkanal. „Der Stadtteil gewinnt zurzeit spürbar an Dynamik“, sagt Ulli Smandek vom Bürgerhaus Barmbek. Die neuen Eigentumswohnungen brächten eine neue Klientel und neue Bedürfnisse. Bereits seit den 90er Jahren vollziehe sich ein Generatio-



Foto: BIG Städtebau GmbH

Veränderungen mit Effekt: Die in weiten Teilen umgestaltete Fuhlsbüttler Straße bietet jetzt Aufenthaltsqualität.

HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



Nutzen Sie unsere Erfahrung in Vermietung und Verwaltung für die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Mit einem individuellen Leistungspaket kümmern wir uns um Ihr Zinshaus, Ihre Eigentumswohnung oder Gewerbeimmobilie.

Sprechen Sie uns an: Doris Wittlinger, Tel.: 040/25 40 10-0, Lübecker Straße 128 (Hamburger Welle), 22087 Hamburg

Stöben Wittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Ihre Ansprechpartner für:

- Wertermittlung & Erbenberatung
- Leibrente
- Grundstücksteilung & Aufteilung in Wohnungseigentum
- Immobilienverkauf & -vermietung
- Besondere Herausforderungen

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



Foto: Zinshäusmelze



Foto: Bürgerhaus Barmbek S. Schulze



nenwechsel, der sich durch die Bauaktivitäten verstärkte. Die neue Mischung tue dem Stadtteil gut, findet Smandek. Gleichzeitig sei aber ausreichend geförderter Wohnungsbau nötig, damit weniger einkommensstarke junge Leute und Familien in ihrem Stadtteil bleiben können.

Auch rund um die Fuhlsbüttler Straße, von Barmbekern nur Fuhle genannt, hat sich einiges getan. „Im Rahmen des RISE-Fördergebiets wurden in den vergangenen gut sechs Jahren zahlreiche Maßnahmen umgesetzt“, erklärt Jasmin Castro Frenzel vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung. So erstrahlt der Barmbeker Bahnhof in frischem Glanz, „und der neue Durchgang im Osten zwischen Wiesendamm und Pestalozzistraße hebt endlich die trennende Wirkung der Bahnanlage auf“, sagt Castro Frenzel. Wo früher Hertie stand, entsteht jetzt ein Geschäftshaus mit Läden und Gastronomie im Erdgeschoss, darüber ziehen ein Fitnesscenter und ein Hotel ein. Nördlich der Bahnstation wurde der neue Hauptsitz der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) mit seinem 56 Meter hohen Turmbau errichtet. Auf der anderen Seite des Bahnhofs, in der Fuhlsbüttler Straße, Ecke Maurienstraße hat die Telekom ein neues Servicecenter gesetzt. In der Drosselstraße wurden das Parkhaus saniert und Eigentumswohnungen gebaut. Der Bert-Kaempfert-Platz mit dem angrenzenden Hof beim Museum der Arbeit, der bis an den Osterbekkanal reicht, hat sich zum aparten Stadtplatz gemausert. Und

auch in die Fuhlsbüttler Straße wurde großzügig investiert, der Bürgersteig wandelte sich zum breiten Boulevard mit Bänken, gepflegten Baumscheiben und Beeten – und lädt so zum Verweilen ein. Als nächstes Großprojekt soll das eingeschossige Gebäude Ecke Hellbrookstraße abgerissen werden, in dem sich unter anderem Blume 2000 befindet. „Der Neubau wird dann repräsentativer und bietet auch Platz für Wohnungen sowie weitere Läden“, sagt Castro Frenzel. Ohnehin haben inzwischen entlang der Fuhle einige Geschäfte und Cafés mit dem gewissen Etwas eröffnet, wie das Café Pantarin gegenüber dem Quartier 21, das Café May, die Süßwaren-Manufaktur „Was das Herz begehrt“ oder das Feinkostgeschäft das „Kleine Glück“.

Unterstützt wurde der Wandel auch von der Interessengemeinschaft „Die Fuhle“, „mit über 140 Mitgliedern sind wir die größte Initiative dieser Art in Hamburg“, sagt Ulrich Hoffmann, Vereinsvorstand und Inhaber der gleichnamigen Buchhandlung, in der schon bekannte Schriftsteller wie Harry Rowohlt, Ralph Giordano und Sten Nadolny zu Gast waren. Sie liegt gegenüber dem Bahnhof – und so hat Hoffmann den Baufortschritt täglich im Blick. „Als es damals mit der Hertie-Ruine nicht voranging, haben wir eine Bürgerinitiative gegründet.“ Vor gut eineinhalb Jahren wurde das heruntergekommene Gebäude dann endlich abgerissen. Jetzt hofft der Buchhändler, dass der umgestaltete

Bahnhof künftig als Anker für die Fuhlsbüttler Straße fungieren wird und dann mehr Laufkundschaft anzieht. Die Interessengemeinschaft zeigt sich aber auch sonst umtriebig mit Aktionen wie dem jährlichen Hofsommerfest am Museum der Arbeit oder dem Weihnachtsmarkt auf dem Platz zwischen Drossel- und Pestalozzistraße. „Auf unserer Mitgliederversammlung bringen wir zudem die Gewerbetreibenden zusammen“, berichtet Hoffmann. So lieferte die Süßwaren-Manufaktur „Was das Herz begehrt“ schon den Nachttisch für das Block House. „Wir können in Barmbek auf ein gutes Netzwerk bauen, hier kennt und hilft man sich“, so Hoffmann.

Ein Netzwerker bei dem die Fäden zusammenlaufen ist auch Smandek vom Bürgerhaus Barmbek: „Bei vielen unserer Projekte spielt der Kontakt in der Nachbarschaft eine wichtige Rolle, wir unterstützen uns gegenseitig.“ Man sei ein-

**HAMBURGER STIFTUNG
SUCHT ZUM KAUF:
ANLAGEIMMOBILIEN**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 6076543

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Persönliche
Hausverwaltung gesucht?**

- Wir verwalten:
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- Eigentumswohnungen

Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

**Privat sucht
MEHRFAMILIENHAUS**

in Hamburger Stadtteil-
lagen bis 2 Mio. Euro.
Wir führen es nach
guten, alten Werten.
Tel. 040/850 57 30

Neue Quartiere

Große Neubaugebiete in und um Barmbek treiben den Wandel im Stadtteil voran.

Quartier Dieselstraße

Auf der rund zehn Hektar großen Fläche der ehemaligen Schiffbauversuchsanstalt zwischen Steilshooper Straße und Dieselstraße ist ein Quartier mit rund 675 Wohnungen geplant. Vorgesehen sind Baufelder für Baugemeinschaften, geförderten Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungen und frei finanzierte Mietwohnungen. Den Anfang macht aktuell der Bauverein der Elbgemeinden (BVE) auf dem Baufeld 1 mit 160 Genossenschaftswohnungen. Zudem entstehen Läden, ein Supermarkt und eine Kindertagesstätte, die bisherigen Kleingärten sollen als Neuanlage im Herzen des Quartiers angesiedelt werden.

Pergolenviertel

Acht Hektar des insgesamt 27 Hektar großen Geländes zwischen Hebebrandstraße und Alte Wöhr sind für insgesamt rund 1.400 Wohnungen mit drei bis acht Geschossen vorgesehen. Gut 60 Prozent der Wohnungen sollen öffentlich gefördert, 10 Prozent frei finanziert werden, 30 Prozent sind als Eigentumswohnungen geplant. Auf gut sechs Hektar sollen zudem 150 Dauer-Kleingärten ausgewiesen werden, vorher befanden sich auf 21 Hektar des Areals Kleingärten. Auf den restlichen sieben Hektar entstehen Park- und Spielflächen.

Stadtparkquartier

Der Bau des Wohnquartiers am Rande des Stadtparks auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs ist – nach anfänglichen Verzögerungen – weitgehend abgeschlossen. Rund 850 Wohnungen entstehen hier auf 16 Baufeldern, in die Kopfbauten sind Geschäfte zur Nahversorgung eingezogen. Den Eingang an der Hellbrookstraße markiert ein L-förmiger Komplex mit sechsgeschossigem Sockelgebäude und zwölfgeschossigem Turm.

Quartier 21

Das neue Quartier auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses Barmbek hat seinen Namen unter anderem von den 21 denkmalgeschützten Backsteinbauten. Auf dem 14 Hektar großen Gelände befinden sich heute 600 Wohnungen und Stadthäuser zudem Bildungs-, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen sowie Büros, Gastronomie und Einzelhandel – durchbrochen von opulenten Grünflächen. Da das Quartier wie ein eigener kleiner Stadtteil anmutet, wurde schon in der Entwicklungsphase ein Quartiersverein geplant, der die Nachbarschaftspflege fördern soll.



Foto: Cindy Hatabarot



Foto: Bürgerhaus Barmbek

Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

WIR SCHENKEN IHNEN ZEIT.

Damit Ihr Zinshaus Ihnen neue Freiräume eröffnet, brauchen Sie einen Partner mit Erfahrung, Fachkompetenz und Marktkennntnis. Wir erzielen hervorragende Preise für Ihr Zinshaus.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



Grossmann & Berger macht. Frei von Verpflichtungen.

Für ausführliche Informationen rufen Sie uns bitte an oder besuchen Sie uns online!

040 / 350 80 20
www.grossmann-berger.de



Neubau Wohn- & Geschäftshaus Fuhlsbüttler Straße/
Ecke Hellbrookstraße

Foto: Sören K. Wabinger Architekten, Invest-Projektentwicklung ÖmbH

fach immer im Gespräch miteinander. Seit gut 15 Jahren stößt das Bürgerhaus Stadtteilprojekte an – auch um herauszufinden, was sich die Anwohner bei der Umgestaltung ihrer Umgebung wirklich wünschen: „Gleich beim ersten Mal gingen 2.500 Vorschläge ein, damit hätten wir damals nie gerechnet“, sagt Smandek. Seitdem wird das offene Beteiligungsverfahren vom Bezirk unterstützt. Als dann das Sanierungsgebiet in der südlichen Fuhlsbüttler Straße und das Fördergebiet Langenfort starteten, war das Bürgerhaus ebenso mit im Boot wie die Kirchen-

ve Gruppen, aber auch Veranstaltungen wie etwa das Stadtteilfest KulturBe-wegt, der Tanzclub am Freitag, Ausstellungen, Theaterstücke, Konzerte – oder die Hörspieltage, mit denen im Juni das Wendebecken Langenfort erneut zur Hörspielwiese wird, für Lautsprecher und Sonnenstühle sorgen Bürgerhaus und Zinnschmelze, für das Picknick die Gäste.

Kulturell hat der Stadtteil ohnehin einiges zu bieten. Die Zinnschmelze, Mitte 2015 mit modernem Anbau erweitert, bildet dabei mit dem Museum für Arbeit gleich nebenan das

gemeinde und das Kulturzentrum Zinnschmelze. Um den Stadtteil auch sonst voranzubringen, initiierte das Bürgerhaus zudem regelmäßige Stadtteilgespräche und den monatlichen Arbeitskreis Barm-beker Ratschlag.

„Die Kernaufgabe des Bürgerhauses ist aber die Kulturarbeit“, so Smandek. Dazu gehören Kurse und Räume für kreati-



Foto: Candy Hübner

Netzwerkung mit der Barmbeker Flüchtlingsinitiative, woraus wiederum in Kooperation mit der Hochschule für Musik und Theater das Projekt „Welcome Music Session“ wuchs. Neben Zinnschmelze und Bürgerhaus bereichern aber auch Vereine wie das Theaterdeck und die Kirchen das kulturelle Angebot. „Barmbek ist einfach bunt und aktiv“, so Engler.

Ein Stück weiter liegt eine weitere Institution, die Geschichtswerkstatt Barmbek, gegründet im Jahr 1985. Das Team um Reinhard Otto und Jürgen Kinter organisiert Ausstellungen etwa in der Bücherhalle Barmbek, um die Geschichte der Umgebung lebendig zu halten, und führt von April bis Oktober Stadtteilrundgänge zu unterschiedlichen Schwerpunkten durch. „Wir erleben um uns herum große Veränderungen“, sagt Kinter. Lange ging es hier vor allem bescheiden zu, kleine Zweizimmerwohnungen mit im Schnitt 54 Quadratmetern und ein hoher Anteil an Hartz IV-Empfängern prägten das Viertel. Langsam würden die alten Strukturen jedoch aufbrechen. „Dazu tragen in erster Linie die teuren und größeren Neubauwohnungen bei“, so Kinter. Viele der Alteingesessenen würden eine schleichende Gentrifizierung befürchten, auch deshalb stehen einige den neuen Zuzügen skeptisch gegenüber. Um gegenzusteuern wurde etwa der Nachbarschaftsverein Quartier 21 mit den ersten Anwohnern des neuen Baugebiets ins Leben gerufen. „Die Nachbarschaftspflege ist in der Satzung verankert“, so Stapelfeldt. Vorbehalte aufzulösen, sei das übergeordnete Ziel. „Ich denke das ist uns gelungen.“ Zum jährlichen Laternenumzug des Quartiers 21 komme inzwischen der halbe Stadtteil zusammen.



Werte Vertrauen Seriosität

Verwaltung von Grundeigentum heißt für uns Werte erhalten und mögliche Potentiale optimal ausschöpfen. Eine Tradition, auf die wir seit nunmehr 100 Jahren zurückblicken und der wir mit unserem Team von Fachleuten auch in Zukunft treu bleiben werden.



Tel. 040 32 91 91 | www.hau Eisen.de



Foto: Bürgerhaus Barmbek



Foto: Zimmshmeize

Gleichwohl: die Angst vor steigenden Mieten bleibt. „Noch sind die Wohnungen in Barmbek günstig, aber das könnte sich mit den ehrgeizigen Bauprojekten ändern“, so Kinter.

Söngen hält dagegen: Der Bezirk habe das Problem im Auge. „Für das Pergolenviertel sind 60 Prozent öffentlich geförderter Wohnungsbau geplant, üblicherweise liegt der Anteil sonst bei 30 Prozent“. Zudem hat man früh Beteiligungsverfahren eingeschaltet. Auch gehören viele der Wohnungen in Barmbek der SAGA und Genossenschaften wie etwa der Fluwog Nordmark. „Rund ein Viertel unseres Bestands steht in Barmbek“, sagt Joachim Braun, Vorstandsmitglied der Fluwog Nordmark, die im Jahr 2010 auch deshalb mit ihrer Geschäftsstelle in ein neues Gebäude gegenüber dem Barmbeker Bahnhof zog. Ein großer Teil ihrer Wohnungen in Barmbek wurde in den vergangenen Jahren modernisiert, im Albers-Schönberg-Stieg möchte man durch eine Aufstockung zusätzlich zehn Wohnungen schaffen. Zudem plant man Neubauten in Barmbek-Süd, 40 öffentlich geförderte Wohnungen im Martha-Muchow-Weg und 57 Einheiten im Greta-Zabe-Weg. „Auch Barmbek-Nord entwickelt sich

sehr positiv“, so Braun. Die Voraussetzungen dafür seien ohnehin gut. Die zentrale Lage, mit dem drittgrößten Bahnhof Hamburgs eine exzellente Verkehrsanbindung, der 150 Hektar große Stadtpark befinde sich in unmittelbarer Nähe, der idyllische Osterbekkanal durchziehe das Viertel und auch die Alster erreiche man relativ schnell, zudem seien die Mieten noch immer vergleichsweise niedrig. Studenten würden diese Vorzüge schon länger zu schätzen wissen, immer mehr von ihnen zögen hierher. Und mit den neuen Baugebieten folgten jetzt auch die jungen Familien. „Die Menschen hier haben das Herz auf dem rechten Fleck“, so Braun. Das unaufgeregte Miteinander mache den Stadtteil einfach sympathisch.

Das weiß inzwischen auch Stapelfeldt aus dem Quartier 21. „Anderswo fällt viel auseinander, hier zieht man an einem Strang.“ Nachhaltig beeindruckt habe ihn etwa das Engagement im nahe gelegenen Bürgerhaus. Gerade erst im Februar sei gemeinsam mit der Kirchengemeinde und der Hochschule für Musik und Theater auf unglaublich hohem Niveau ein Konzert veranstaltet worden. „Diese Energie und der Zusammenhalt, das kann einem schon imponieren.“

DER MAKLER, DER VERMIETEN GÜNSTIG MACHT.

Der transparente Festpreis-Makler, der Nerven und Geldbeutel schont. Für Wohnungseigentümer und Hausverwaltungen in **Hamburg** und **Berlin**.
Rufen Sie uns an: **040 890 000 666**

Vermietster.de
So vermietet man Wohnungen heute



Vortragsveranstaltung in der Universität Hamburg

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter spricht zum Thema

Darf der das?

Fallstricke bei der Vermietung von Eigentumswohnungen

Am Mittwoch, den 19. April 2017 um 18.00 Uhr (Einlass: 17.30 Uhr/Eintritt frei)
Hörsaal ESA im Hauptgebäude der Universität Hamburg, Edmund-Siemers-Allee 1

(Eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Jahrgang 1974, studierte Rechtswissenschaften in Berlin und Bonn.

In den Jahren 2003 bis 2008 war er wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Freien Universität Berlin. Die Promotion erfolgte 2006 zu einem rechtshistorischen Thema, seit 2011 ist er Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin. Zuvor war er zehn Jahre als Anwalt mit dem Schwerpunkt Immobilienrecht befasst.

Prof. Lehmann-Richter ist bundesweit als Referent auf miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Tagungen tätig und durch zahlreiche Fachpublikationen auf diesen Gebieten ausgewiesen.



Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Steuersenkung oder Freibeträge?

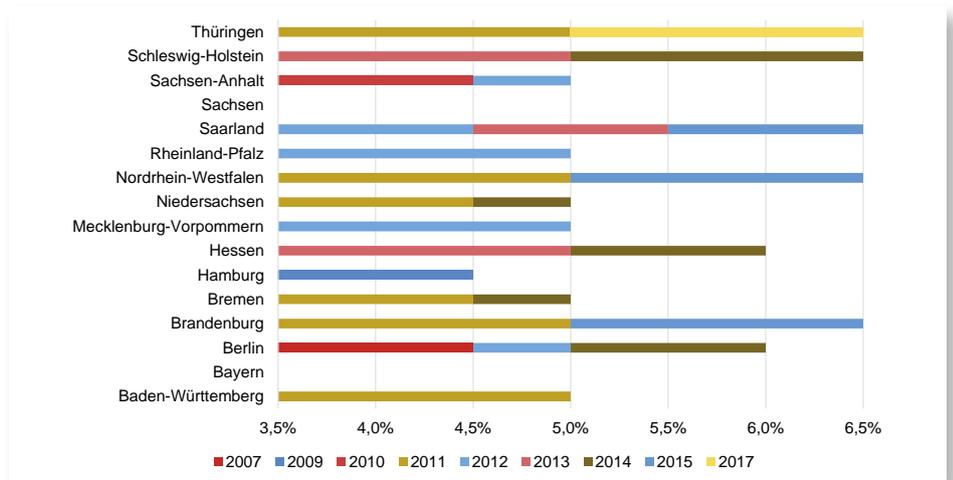
Studie „Reform der Grunderwerbsteuer“

Wie kann die Grunderwerbsteuer reformiert werden, um die Haushalte bei der Eigentumbildung zu entlasten? Das hat das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln in einer Kurzstudie im Auftrag der FDP-Fraktionsvorsitzendenkonferenz untersucht.

Sie wurde Anfang Februar von Prof. Dr. Michael Voigtländer (IW Köln), Christian Lindner (Bundesvorsitzender FDP), Christian Dürr (Sprecher FDP-Fraktionsvorsitzendenkonferenz) und Haus & Grund-Präsident Dr. Kai H. Warnecke vorgestellt.

Die Autoren der Studie hatten drei mögliche Reforminstrumente miteinander verglichen: die Senkung des Grunderwerbsteuersatzes auf 3,5 Prozent, die Einführung eines allgemeinen Freibetrags für alle Transaktionen von 100.000 Euro und die Einführung eines Freibetrags von 500.000 Euro nur für private Ersterwerber zum Zwecke des Kaufs selbstgenutzter Wohnungen.

Ihr Fazit: Bezogen auf das Aufkommen ergeben sich nur geringe Unterschiede. Die Bundesländer müssten jeweils mit einem Steuerrückgang um 45 bis 50 Prozent rechnen. Grundsätzlich sei eine allgemeine Senkung der Sätze auf das ursprüngliche Niveau von 3,5 Prozent oder besser noch auf zwei Prozent (wie in den Niederlanden) wünschenswert. Den stärksten Effekt auf die Wohneigentumbildung hätte jedoch zweifelsohne ein höherer Freibetrag für Ersterwerber, da damit die Entlastung am größten wäre, so die Studie.



»Mit gespeicherter Sonnenenergie die Gutenachtgeschichte vorlesen.«

DAS GEHT. MIT E.ON

Unsere kompakten Solarspeicher machen's möglich. Speichern von Solarenergie wird immer wichtiger für unsere Energieversorgung. Mit E.ON Aura kann man Sonnenenergie einfach und effizient zu Hause speichern und so mühelos bis zu 70% des eigenen Strombedarfs decken.

Mehr zu E.ON Aura auf: eon-solar.de

Wohneigentum fördern

Eigentümer vor der Wahl

Am 24. September 2017 findet die Wahl zum 19. Deutschen Bundestag statt. Wir haben im Vorfeld einige Fragen zu Themen, die für private Immobilieneigentümer besonders interessant sind, an die Parteien CDU, SPD, DIE LINKE, Bündnis 90 / Die Grünen und FDP gestellt. Heute geht es um den Themenkomplex Förderung von Wohneigentum.

In der Diskussion sind diverse Instrumente, mit deren Hilfe der Erwerb von Wohneigentum gefördert werden soll (Baukindergeld, Senkung der Grundsteuer, Eigenkapitalzuschuss, Eigenheimförderung, Reform von Wohn-Riester). Welche Instrumente möchte Ihre Partei vorantreiben, welche lehnt sie ab?



Foto: Tobias Koch

„Wir wollen jungen Familien mehr als bisher bei der Bildung von Vermögen und Eigentum helfen. Dies ist der beste Schutz gegen spätere Altersarmut und soziale Bedürftigkeit. Wir werden insbesondere prüfen, was getan werden muss, damit solche Familien mehr als bisher die tatsächliche Chance zum Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums haben. Dabei nehmen wir alle verfügbaren Instrumente in den Blick, wie zum Beispiel Baukindergeld, steuerliche Förderung oder zeitlich gestreckte Amortisation von Energieeffizienz-Maßnahmen.“

Dr. Peter Tauber, Generalsekretär der CDU

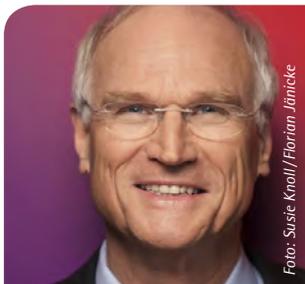


Foto: Susie Knoll/Florian Jänicke

„Die SPD tritt für eine Förderung des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum durch die bewährten Förderinstrumente ein. Wir wollen die Programme der KfW stärken, indem zum Beispiel Familien mit Kindern beim Erwerb von Wohneigentum in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten oder ländlichen Gebieten gefördert werden. Derzeit steigt die Zahl der Baugenehmigungen wieder. Die Einführung zusätzlicher steuerlicher Förderungen, etwa durch eine Absenkung der Grundsteuer, ist deshalb nicht beabsichtigt.“

Lothar Binding, finanzpolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion



Foto: DIE LINKE im Bundestag

„Der Schwerpunkt unserer Politik liegt auf der Förderung des sozialen (Miet-)Wohnungsbaus. Denn eine bezahlbare Wohnung zu finden, ist ein existenzielles Problem für Menschen mit geringem Einkommen, aber auch für die unteren Mittelschichten, für Familien mit Kindern. Wir nehmen es aber ernst, dass der Traum vom Eigenheim für viele Menschen ein Lebenstraum ist. Wir wollen ihre Rechte als Bauherren gegenüber Banken und Bauträgern stärken. Das wäre auch eine finanzielle Entlastung.“

Susanna Karawanskij, DIE LINKE, Mitglied im Finanzausschuss des Bundestags

Das sagt Haus & Grund-Präsident Warnecke zu den Vorschlägen rund um die Förderung des Wohneigentums:

„Baukindergeld, Eigenkapitalzuschuss, Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer – all diese Vorschläge bedeuten, neue Fördertöpfe zu öffnen, um damit Steuerzahlungen der Eigentümer teilweise zu kompensieren. Das ist kompliziert, wenig zielgerichtet, verzerrt ökonomi-

sche Entscheidungen und ist teuer. Die generelle Absenkung des Steuersatzes auf 3,5 Prozent ist die sinnvollste Lösung, um die Wohneigentumsbildung für Familien und als Alterssicherung zu fördern. Steuermindereinnahmen könnten zu einem erheblichen Teil durch die Besteuerung bisher steuerfreier Übertragungsvorgänge im gewerblichen Bereich (Share Deals) gegenfinanziert werden.“

Bundestagswahl in Zahlen

Wie viele und welche Parteien daran teilnehmen werden, das wird spätestens am 7. Juli feststehen. Im Jahr 2013 waren es 34. Wahlberechtigt sind 61,5 Millionen Deutsche.

BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus oder Baugrundstück in der Metropolregion Hamburg zum Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

Wir suchen zum Kauf!

Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung, 6–14 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte.

Kaufpreis bis 3,2 Mio.

Lutz Winkler Immobilien
Telefon: 040/45 13 62 · winkler.lutz@t-online.de
www.Immobilien-Hamburg-Lutz-Winkler.de

ANZEIGENVERKAUF:

Stefanie Hoffmann

Tel.: (040) 33 48 57 11
Fax: (040) 33 48 57 14
s_hoffmann@elbbuero.com



Foto: Steffen Warr/RSK

„Es ist richtig, Familien beim Wohnen zu unterstützen. Unsere Priorität liegt auf mehr bezahlbarem Mietwohnraum, damit Wohnen für Familien mit kleinen Einkommen wieder bezahlbar wird. Ein Baustein sollte auch sein, Familien bis zu einer gewissen Einkommensgrenze beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum oder Genossenschaftsanteilen mit einem Zuschuss zum Eigenkapital zu fördern – nicht nur in Ballungsgebieten, sondern auch im ländlichen Raum, etwa beim Erwerb einer Bestandsimmobilie im Ortskern.“

Chris Kühn, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik in der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen



Foto: Katrin Favo

„Wir Freie Demokraten wollen, dass sich mehr Bürger Wohneigentum leisten können, gerade auch Familien. Dafür wollen wir finanzielle Freiräume durch Steuerentlastungen schaffen. Im Fokus steht dabei neben Solidaritätszuschlag und Einkommensteuer die Grunderwerbsteuer. Direkte Zuschüsse als neue Umverteilungsinstrumente helfen Familien mit mittleren Einkommen nicht und sind häufig kompliziert. Zudem dürfen die Baukosten nicht länger durch überbordende staatliche Vorgaben steigen.“

Christian Dürr, Sprecher der FDP-Fraktionsvorsitzendenkonferenz

Die Reform der Grunderwerbsteuer steht seit Langem auf der Tagesordnung. Dazu gibt es diverse Vorschläge. Welchen Weg favorisiert Ihre Partei beziehungsweise Fraktion?

| | CDU | SPD | DIE LINKE | Bündnis 90/ Die Grünen | FDP |
|--|------|------|---|--|------|
| allgemeine Senkung der Grunderwerbsteuer auf xx Prozent | nein | nein | nein | ja für den Bau, Erwerb und dauerhafte soziale Bindung von Wohnungen, Senkung auf 0 Prozent für kleine Einkommen, auf 50 Prozent des heutigen Wertes für mittlere Einkommen | nein |
| Einführung eines allgemeinen Freibetrags für alle Transaktionen von 100.000 Euro | nein | nein | nein | nein | nein |
| Einführung eines Freibetrags von 500.000 Euro nur für private Ersterwerber zum Zwecke des Kaufs selbstgenutzter Wohnungen | ja | nein | prinzipiell ja, noch kein Beschluss zur Höhe des Freibetrages | nein | ja |
| Abschaffung der Steuerungleichbehandlung von Share Deals | ja | ja | ja | ja | nein |

ERBE EINES
MEHRFAMILIENHAUSES?

EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

Seit über 100 Jahren vermitteln wir Zinshäuser in allen Stadtteilen von Hamburg. Wir verkaufen Ihr Mehrfamilienhaus, ohne Ihre Verkaufsabsicht publik zu machen. Profitieren Sie von unserer Erfahrung und einer sicheren Abwicklung. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Unser Zinshausexperte Hannes Rohde ist für Sie da.

rohde@edgarwessendorf.de · www.edgarwessendorf.de
Tel. 040 / 360 916 916 · Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

Standpunkt

Regelungen für mehr Nachverdichtung

Konsequente Planung der zuständigen Behörden ist für den Wohnungsbau ebenso wichtig, wie die Vielseitigkeit der angebotenen Wohnungen. Das meint die CDU-Abgeordnete Ursula Groden-Kranich.

Als CDU-Abgeordneter passiert es mir nicht so häufig, dass ich das Zitat eines Sozialdemokraten bemühe. Gleichwohl gilt der berühmte Satz von Karl Schumacher: „Politik beginnt mit dem Betrachten der Wirklichkeit.“ Im Bereich der Wohnungspolitik endet an diesem Punkt jedoch meine Übereinstimmung mit der SPD. Meine erste Feststellung lautet, dass es keine generelle Woh-

nungsnot gibt. Wohnungsnot herrschte in Deutschland zuletzt direkt nach dem Zweiten Weltkrieg, als tausende Vertriebene zu uns kamen. Was wir allerdings heute in Deutschland beobachten können, ist ein auf Ballungszentren begrenzter Mangel an bezahlbarem Wohnraum. So auch in meiner Heimatstadt Mainz, die als Universitäts- und Landeshauptstadt einen besonderen Anziehungspunkt darstellt.

Nun lebt Politik vom Widerstreit der unterschiedlichen Lösungsansätze. Während Sozialdemokraten, Grüne und Linke mit marktfremden Instrumenten wie einer Mietpreisbremse versuchen, den knappen Wohnraum anders – nicht unbedingt fairer – zu verteilen, liegt die Problemlösung für mich darin, mehr Wohnraum zu schaffen, marktbasierend in allen Segmenten das Angebot zu vergrößern und somit einem Jeden seine eigenen vier Wände zu ermöglichen.

Es ist eine Binsenweisheit, dass Wohnungen nicht vom Himmel fallen. Daher sind wir Politiker gehalten, die richtigen Rahmenbedingungen zu setzen, um privaten und öffentlichen Bauherren ihre Tätigkeit zu ermöglichen. Für besonders sinnvoll halte ich dabei die Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum in bestehenden Strukturen. Ein solches Vorgehen bietet für alle Beteiligten diverse

Vorteile: Vorhandene Infrastruktur und öffentliche Räume können dabei mitgenutzt und müssen von Kommunen nicht erst kostenintensiv neu erstellt werden. Immobilieneigner können vergleichsweise kurzfristig Bauvorhaben realisieren und diese, beispielsweise im Falle einer Aufstockung, mit Nachrüstungen im Bereich der erneuerbaren Energien kombinieren. Diese Art des Umbaus kann das Bild einer Innenstadt auch architektonisch bereichern.

In den derzeitigen rechtlichen Strukturen ist dies nur schwer umsetzbar. Daher müssen wir den Instrumentenkasten des Baurechts systematisch durchforsten und Regelungen, die Nachverdichtungen behindern, nicht nur identifizieren, sondern auch auf ihre Sinnhaftigkeit kritisch überprüfen und gegebenenfalls streichen. Einen entsprechenden Gesetzentwurf mit ersten Maßnahmen beraten wir derzeit im Bundestag. Auch unser Baurecht müssen wir fit machen für die

Herausforderungen unserer Zeit und für die Ansprüche der Menschen. Die Umwandlung von Büro- in Wohnfläche ist dabei genauso Thema wie die vorausschauende Architekturplanung. Gerade in Ballungsgebieten

Die Erweiterung bestehender Gebäude bietet gegenüber dem Neubau auf der grünen Wiese eine Reihe von Vorteilen, die es zu nutzen gilt.

ist es meiner Ansicht nach durchaus sinnvoll, ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten so zu planen, dass es sowohl von beispielsweise Studierenden als auch älteren Menschen genutzt werden kann.

Auch Städte und Gemeinden müssen ihren Beitrag leisten, um ihr eigenes Wachstum zu gestalten. Dazu zählt für mich auch ein konsequentes Flächenmanagement. Nicht jede Brachfläche ist ein Naherholungsgebiet und nicht jeder 25 Jahre alte Spielplatz ein Hort für Kinderträume.



Foto: Ursula Groden-Kranich

Ursula Groden-Kranich
CDU-Bundestagsabgeordnete

Ursula Groden-Kranich
CDU-Bundestagsabgeordnete

Blinde Fensterscheiben?

Schmutz oder Feuchtigkeit zwischen den Thermopanscheiben?

Wir reinigen zwischen der Verglasung!



Freecall: 0800/5889788 - www.isolierglassanierung.eu
Glassanierung Worms - Auguststr. 42 - 26121 Oldenburg

MEHRFAMILIENHAUS GESUCHT!

In Hamburg, Berlin und Kiel zum Eigenerwerb. Unabhängig von Zustand und Baujahr ab 8 Einheiten.



ta@hansereal.de - Mobil: 0176-64214826
www.hansereal.de

Betriebskosten

Verspätung des Verwalters half nicht

Der vermietende Wohnungseigentümer muss auch dann pünktlich über die Betriebskosten abrechnen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht über die Wohngeldabrechnung beschlossen hat.

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 25. Januar 2017 (VIII ZR 249/15) entschieden, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abzurechnen hat, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung des Verwalters noch nicht vorliegt.

Der Vermieter berief sich darauf, dass ihm eine frühere Abrechnung der Betriebskosten der Jahre 2010 und 2011 nicht möglich gewesen wäre, da die damalige Hausverwaltung keine ordnungsgemäßen Abrechnungen erstellt hatte. So rechnete er bei Mietende hinsichtlich der sich aus den Abrechnungen jeweils ergebenden Nachzahlungsbeträgen mit dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung des Kautionsguthabens auf und erhob Klage auf den das Kautionsguthaben überschneidenden Betrag.

Das Amtsgericht wies die Klage ab und das Landgericht die Berufung zurück. Die Revision des Vermieters vorm Bundesgerichtshof hatte keinen Erfolg, denn nach Ansicht des Bundesgerichtshofs war die Geltendmachung der Betriebskostennachforderungen für die Jahre 2010 und 2011 ausgeschlossen, weil der Kläger (der Vermieter) die Abrechnungsfrist aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht eingehalten hatte. Nach § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB hat der Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten abzurechnen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ändere es nichts, dass ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung zum Zeitpunkt, zu dem der Vermieter hätte abrechnen müssen, noch nicht ergangen gewesen sei.

In einer weiteren Entscheidung vom 28. Oktober 2016 (V ZR 91/16) stellte der Bundesgerichtshof klar, dass, wenn einem Sondereigentümer in der Gemein-

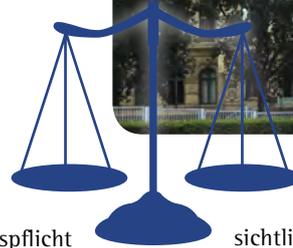
schaftsordnung eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht übertragen wird, er im Zweifel auch die ihm hierdurch entstehenden Kosten zu tragen hat.

Es wurde den Erdgeschosswohnungen ein Sondernutzungsrecht an den Terrassen zugewiesen. Für die Instandhaltung der ausschließlich dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Anlagen sollten die Sondernutzungsberechtigten zu sorgen haben. Auf der Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, es zwei Sondernutzungsberechtigten zu gestatten, die vorhandene Terrasse zu vergrößern beziehungsweise eine zusätzliche Terrasse zu errichten.

Die Kosten der Herstellung und der künftigen Instandhaltung sollten die Sondernutzungsberechtigten tragen. Ein Wohnungseigentümer erhob Klage auf Feststellung der Nichtigkeit. Mit der Revision begehrte die beklagte Gemeinschaft weiterhin die Abweisung der Klage. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs fehlt es der Gemeinschaft jedoch nicht an einer Beschlusskompetenz für die Auflegung von Kosten aus der baulichen Veränderung. Für die Herstellungskosten könnten die Beschlüsse dahingehend ausgelegt werden, dass die Wohnungseigentümer eine Zustimmung zur Durchführung der Maßnahme unter Verwahrung gegen die Kostenlast erklärt hätten. Dies



Foto: © by H.D.Volz/PIXELIO



sei jedenfalls hinsichtlich der Herstellungskosten der auf den Sondernutzungsflächen im Eigeninteresse geplanten baulichen Maßnahmen zulässig. Bei den Folgekosten stelle sich die Frage einer Beschlusskompetenz auch nicht, da den angegriffenen Beschlüssen nur deklaratorische Bedeutung zukomme, denn aus dem Teilungsvertrag lasse sich eine entsprechende Verpflichtung zur Tragung der Instandsetzungskosten bereits entnehmen.

Carolin Duijn
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



Ob Umbauten, Anbauten oder Sanierungen: Vertrauen Sie auf die Erfahrung und Professionalität von AUG.PRIEN.

Wir beraten Sie gern:
040 771 25-240
www.augprien.de



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

Nicht unkritisch

Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren

10.000 Wohnungen pro Kalenderjahr will der Hamburgische Senat bekanntlich schaffen. In der Masse soll dies durch neue Quartiere oder durch räumliche Erweiterungen bestehender Siedlungen erreicht werden. Hierfür bedarf es einer vorangehenden Bebauungsplanung.

Ein reguläres Bebauungsplanverfahren, so hat es eine Bestandsaufnahme ergeben, benötigt derzeit im Schnitt drei Jahre. Das ist wahrlich länger als erforderlich. Nun will der Senat auf das Gaspedal treten. Eineinhalb Jahre soll der zukünftige Regelzeitraum nur noch lang sein. Erreicht werden soll die Halbierung unter anderem durch eine schnellere Gutachtenvergabe aufgrund von Rahmenverträgen, durch die möglichst parallele Durchführung von Verfahrensschritten und – so muss kritisch festgestellt werden – auch durch eine strikte Beschränkung der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung auf den gesetzlich erforderlichen Mindestzeitraum.

Bürgerfreundliche Verlängerungen des Auslegungszeitraums aufgrund von Ferienüberschneidungen werden Vergangenheit sein. Eine Verlängerung des Zeitraumes der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch soll nur noch erfolgen, wenn mehr als die Hälfte des Auslegungszeitraumes innerhalb von Ferienzeiten liegen. Es gilt also fortan: Wer ungünstig in den Urlaub fährt, hat vielleicht mal Pech gehabt. Oder büßt einen Teil des Erholungseffekts ein, weil er aus dem Hotelzimmer seine Anwaltskorrespondenz führen muss.

Umso wichtiger wird es für den Einzelnen, alle sich ihm vorher bietenden Mitwirkungsmöglichkeiten im Planver-

fahren zu nutzen, um den Aufwand im Urlaub gering zu halten. Neben den bekannten „Öffentlichen Plandiskussionen“ als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gibt es mitunter Workshops, Ideenwerkstätten und andere informelle Beteiligungsverfahren, in denen Anmerkungen gemacht werden können und die Planung – so erforderlich – in eine nachbarschaftsverträgliche Richtung gelenkt werden kann.

Aber: Wer sich rechtliche Schritte gegen eine Bebauungsplanfestsetzung offen halten will, ist auf die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme im Rahmen der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung angewiesen. Ausgelegt werden regelmäßig der Planentwurf, die Begründung, die der Planung zugrundeliegenden Gutachten und umweltrelevanten Unterlagen sowie die bereits vorliegenden Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Da die Stellungnahme hierzu alle rechtlich relevanten Aspekte enthalten sollte, empfiehlt es sich, hiermit einen spezialisierten Anwalt zu betrauen.

Dr. Kerstin Gröhn
Rechtsanwältin
Rechtsanwälte Klemm und Partner
www.klemmpartner.de

Unzulässige Bankgebühren

Anspruch auf Rückzahlung

Neben Zinsen verlangten Banken von ihren Kunden oft auch zusätzliche „Gebühren“ für die Bearbeitung von Krediten. Doch solche Bearbeitungsentgelte sind unzulässig und können zurückgefordert werden.

Das Urteil vom 8. November 2016 (XI ZR 552/15) betrifft sämtliche Bauspardarlehen, bei denen die Bausparkasse bei der Auszahlung des Darlehens eine Gebühr verlangt und sie etwa aufgrund der Gebühr einen geringeren Betrag ausgezahlt oder eine höhere Restschuld festgelegt hatte. Nicht betroffen ist dagegen die Abschlussgebühr für den Bausparvertrag, ein solches Entgelt hielt der Bundesgerichtshof für zulässig (Urteil vom 7. Dezember 2010, XI ZR 3/10).

Die Bausparkassen haben bei den Bausparkombinationen indes oft doppelt kassiert: zum einen die Abschlussgebühr

für den Bausparvertrag und zum anderen die nunmehr für unzulässig erklärte Bearbeitungsgebühr für das Darlehen.

Wer also einen Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von 100.000 Euro abgeschlossen hat, zahlte in der Regel ein Prozent Abschlussgebühr oder 1.000 Euro zu Beginn des Vertrages. Diese Abschlussgebühr ist grundsätzlich zulässig. Wenn der Bausparvertrag nach acht Jahren und einem angesparten Betrag von 40.000 Euro zugeteilt und ausgezahlt wurde, haben die Bausparkassen ein weiteres Mal ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von bis zu drei Prozent auf das ausgezahlte Darlehen verlangt. Diesen Be-

trag kann man nun mit Bezug auf das BGH-Urteil zurückfordern.

Der Anspruch kann nach Auffassung auch dann noch bestehen, wenn das Bearbeitungsentgelt vor mehr als drei Jahren gezahlt wurde. Denn ein Verbraucher kann bei einem laufenden Darlehensvertrag in dem Fall immer noch aufrechnen.

Ein Verbraucher hat dabei nicht nur den Anspruch auf die Erstattung des bezahlten Entgelts. Er kann darüber hinaus verlangen, dass ihm seit der Zahlung des Entgelts auch gezogene Nutzungen erstattet werden oder das Darlehen neu abgerechnet wird. Der BGH hatte für die gezogenen Nutzungen den Basiszinssatz zuzüglich fünf Prozentpunkte anerkannt.

Bausparkunden sollten sich nicht abschrecken lassen, wenn eine Bausparkasse trotz Hinweis auf das aktuelle BGH-Urteil eine Erstattung ablehnt. Sie können notfalls ihre Ansprüche gerichtlich durchsetzen. Außerdem wacht die Aufsichtsbehörde BaFin darüber, dass sich Bausparkassen an Recht und Gesetz halten.

Dr. Achim Tiffe
Rechtsanwalt
JUEST+OPRECHT Rechtsanwälte Part mbB
www.juestundoprecht.com

Ein guter Zaun hält auch kritischen Blicken stand.



Die Marke für Zäune, Tore, Sicht- und Lärmschutz. Und deren fachgerechte Montage. Über 60 Mal in Deutschland.

www.zaunteam.de

 **Zaunteam**

Nachbarteilnahme bei Bauvorhaben

Gleiches Recht für alle ?!

Die beste Bauaufsicht ist immer noch der Nachbar. Dieser Kalenderspruch ist insoweit berechtigt, als die nachträgliche behördliche Kontrolle von Bauvorhaben eher selten stattfindet. Regelmäßig sind es die Nachbarn, die auf vermeintlich oder tatsächlich rechtswidriges Tun des Bauherrn hinweisen.

Wenn man aber meint, der Nachbar könnte eine Baugenehmigung umfangreich von einem Verwaltungsgericht überprüfen lassen, so stimmt dies ganz gewiss nicht. Ein Bauvorhaben muss natürlich mit dem geltenden Recht in Einklang stehen – was zu prüfen in erster Linie Sache der Behörde als „richtiger“ Bauaufsicht obliegt. Eine – gerichtlich durchsetzbare – Kon-

trollmöglichkeit hat der Nachbar nur in vergleichsweise wenigen Fällen – nämlich dann, wenn der geltend gemachte Rechtsverstoß den Nachbarn zugleich in eigenen (subjektiven) Rechten verletzt. Und das sind nur recht wenige: Es leuchtet noch ein, dass die Unterschreitung der Deckenhöhe den Nachbarn nichts angeht. Was aber, wenn der Bauherr die hintere Baugrenze mit dem Segen der Behörde ordentlich überschreitet? Wenn deutlich größer und dichter bebaut wird, als es der Bebauungsplan eigentlich erlaubt? Wenn von einer Erhaltungssatzung abgewichen wird? Nahezu durchgängig fehlt es an einem subjektiven Recht des Nachbarn, das verletzt sein könnte.

Das mag ärgerlich sein und wird es allemal dann, wenn eigene Bauwünsche des Nachbarn bei kleinsten Abweichungen schnöde abgeschmettert werden. Der Hinweis auf die großzügige

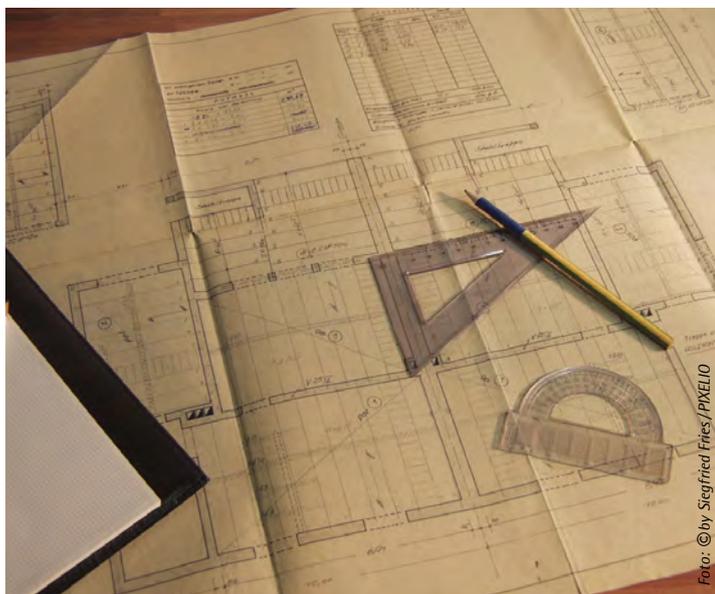
Abweichung nebenan verhilft dem Nachbarn nicht zum gleichen Tun, weil es Gleichheit im Unrecht nicht gibt.

Und hier sind wir an einem problematischen Punkt: Soll sich ein Vorhaben lohnen – weil es etwa in großem Stil Wohnungen bringt – weicht man vonseiten des Bauherrn und der Behörde umso leichter von hinderlichen Bauvorschriften ab, wenn es niemanden gibt, der diesen Verstoß rügen kann. Denn in diesem Falle hat die Behörde nichts zu befürchten. Der Spruch vom Nachbarn als beste Bauaufsicht versagt hier: Vor den Verwaltungsgerichten scheitern Legionen von Nachbarn, weil die Verwaltungsgerichte die erforderliche sogenannte Drittbetroffenheit nicht festzustellen vermögen. Das mag alles noch zu ver-

schmerzen sein, wenn es sich um seltene Einzelfälle handelt. Doch mit steigendem Baudruck wächst die Bereitschaft, die Grenzen der Belastbarkeit auszuloten. Womit wir mitten in Hamburg angelangt wären: Der Neubau läuft – befeuert durch Wohnraumknappheit und Flüchtlings„krise“ – auf Hochtouren. Ein Ende des Baubooms in unserer hochattraktiven Großstadt ist nicht abzusehen. Auch wenn sich an dieser Stelle viel (zuweilen wenig schmeichelhaftes) zu bisherigen Bauprojekten sagen ließe, wird man anerkennen müssen, dass Hamburg bei Neuplanungen den Versuch der intensiveren Einbindung der örtlichen Bevölkerung unternimmt. Beispielsweise sollen beim neuen Stadtteil Oberbillwerder die Bürger schon in den Entwurf eines Masterplanes aktiv eingebunden werden. Am Ende des Planungsprozesses steht wiederum ein Bebauungsplan. So sehr sich aber mancher mit Ideen eingebracht haben mag: Wird sodann wieder einmal ganz anders gebaut als mit dem Bebauungsplan versprochen, bleibt dies ohne Konsequenzen.

Muss das so sein? Nein, und die Lösung ist simpel: Ob etwa die Festsetzung einer seitlichen Baugrenze nachbarschützend ist, hat Hamburg als Plangeber selbst in der Hand. Wird etwa eine solche – per se nicht nachbarschützende – Festsetzung in der Planbegründung ausdrücklich als nachbarschützend qualifiziert, kann sich der Nachbar gegen eine Missachtung zur Wehr setzen.

Daraus leitet sich eine wiederum einfach umzusetzende Forderung ab: In jedem Bebauungsplan sollten die wesentlichen Festsetzungen, die gleichsam den Grundzug der Planung darstellen, als nachbarschützend eingeordnet werden. Damit wird zum einen dem eingangs beschriebenen Problem abgeholfen. Und zum anderen ist nicht einzusehen, warum die intensive Einbindung des Bürgers in die Gestaltung seines Umfeldes ausgerechnet in der Realisierungsphase ein Ende haben soll. Wer die aktive Beteiligung der Bürger in der Planungsphase propagiert, darf diese bei Bauvorhaben nicht zu bloßen Statisten werden lassen.



Bei jedem Bauvorhaben muss immer auch auf die Interessen der Nachbarn Rücksicht genommen werden.

DIE LÖSUNG !!!

**Efeu-Haftwurzeln
von der Fassade
entfernen mit
Trockeneistechnik**

**Lütjenburger Trockeneis &
Sandstrahl-Service**

Telefon: 04381-9022700
Mobil: 0162-9022700

E-Mail: info@lts-strahlservice.de
www.lts-strahlservice.de

Dr. Ulf Hellmann-Sieg
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Rechtsanwälte Klemm und Partner
www.klemmpartner.de

Jetzt Pumpe tauschen und 30% vom Staat erhalten.

Lassen auch Sie sich die Modernisierung Ihrer alten Heizungsanlage durch den Einbau energiesparender Pumpen mit 30% vom Staat fördern!

machts-effizient.de | Hotline: 0800 0115 000

DEUTSCHLAND
MACHT'S
EFFIZIENT.



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Staatliche
Förderung
sichern!



Wegerechte

? Ich habe ein in zweiter Reihe gelegenes Grundstück gekauft. Jetzt habe ich herausgefunden, dass der Weg, der vom öffentlichen Weg zu meinem Grundstück führt, ein Privatweg ist. Versehentlich habe ich keine Anteile an diesem Weg mitgekauft, wie komme ich jetzt zu meinem Grundstück?

Wenn kein Zugang zu einem öffentlichen Weg gegeben ist, steht Ihnen gemäß § 917 BGB ein Notwegerecht zu. Gemäß § 917 BGB muss der Nachbar die Benutzung seines Grundstücks durch Sie dulden, wenn Sie nur auf diese Weise zu Ihrem Grundstück gelangen können. Ihr Nachbar ist jedoch berechtigt, hierfür eine Geldrente zu fordern. Um eine offizielle Anbindung an den öffentlichen Weg zu erhalten und die Bebaubarkeit Ihres Grundstücks sicherzustellen, sollten Sie jedoch versuchen, nachträglich noch Miteigentümer des Privatwegs zu werden. Sonst müsste erwogen werden, zu Gunsten Ihres Grundstücks und zu Lasten des Grundstücks Ihrer Nachbarn eine Baulast bei der Behörde und eine Grunddienstbarkeit zu erwirken, da nur auf diese Weise die Bebauung Ihres Grundstücks sichergestellt ist und erfolgen darf.

? Zu meinen Gunsten besteht ein Wegerecht am Weg meines Nachbarn. Dieser Weg ist sehr lang und dunkel. Zur ordnungsgemäßen Nutzung ist es erforderlich, diesen Weg zu reparieren und eine Beleuchtung zu installieren. Wer ist dafür verantwortlich, ich oder mein Nachbar?

Gemäß § 1020 BGB sind Sie Halter des Wegs. Sofern es für die Ausübung des Wegerechts erforderlich ist, den Weg instand zu setzen

und eine Beleuchtung anzubringen, obliegt dies Ihnen und nicht dem Eigentümer des Grundstücks, vorausgesetzt bei der Bestellung der Dienstbarkeit wurde vertraglich nichts anderes geregelt. Sie müssen die hierfür erforderlichen Kosten also alleine aufbringen. Etwas anderes gilt nur, wenn der Eigentümer des Grundstücks den Weg mitbenutzt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 7. Juli 2006, V ZR 156/05, entschieden, dass sich der den Weg mitbenutzende Eigentümer an den Kosten der Unterhaltung des Grundstücks zu beteiligen hat. Die Höhe der Beteiligung richtet sich nach der Intensität der Benutzung des Wegs. Benutzen der Wegeberechtigten und der Eigentümer den Weg im gleichen Umfang, sind sie auch zu gleichen Teilen verpflichtet, sich an der Unterhaltung zu beteiligen.

? Ich besitze ein Wege- und Fahrrecht an einem Grundstücksteil meines Nachbarn und möchte auf diesem Grundstücksteil jetzt Wasser-, Strom- und Gasleitungen zu meinem Grundstück verlegen lassen. Bin ich hierzu berechtigt?

Ihr Wegerecht berechtigt Sie nur, den Weg zum Gehen und zum Überfahren zu nutzen. Sollte es jedoch aufgrund mangelnder Anbindung an den öffentlichen Weg erforderlich sein, Ihre Energie- und Abwasserleitungen über das Grundstück Ihres Nachbarn zu verlegen, stünde Ihnen diesbezüglich ein Notleitungsrecht zu. Dieses könnte sich aus entsprechenden landesgesetzlichen Regelungen ergeben (beispielsweise aus Nachbarrechtsgesetzen) oder aus entsprechender Anwendung des § 917 BGB. § 917 BGB sieht für eine mangelnde Anbindung zwar kein direktes Notleitungsrecht, sondern nur ein Notwegerecht vor. Bei Fehlen entsprechender landesrechtlicher Gesetze steht Grundstückseigentümern nach herrschender Ansicht jedoch ein Anspruch auf ein Notleitungsrecht in entsprechender Anwendung des § 917 BGB zu. Der Nachbar kann in diesem Fall eine Notwegerechte verlangen.

? Meinem Nachbarn und mir ist der Umfang seines Wegerechts unklar. Er besitzt ein Wegerecht, welches nicht näher definiert ist. Ich bin der Ansicht, dass er deshalb nur zu Fuß über meinen Weg gehen darf. Er möchte den Weg jedoch mit einem PKW befahren. Um mit seinem Fahrzeug einfacher auf den Weg fahren zu können, lässt er das Tor, das sich am Eingang zum Weg befindet, immer offen stehen. Kann ich verlangen, dass er dieses regelmäßig nachts schließt und abschließt? Ich möchte nicht, dass Dritte auf den Weg fahren können. In letzter Zeit wurde in der Umgebung mehrfach eingebrochen.

Wenn ein Wegerecht nicht konkret beschrieben ist, muss dieses ausgelegt werden. Nach der Rechtsprechung umfasst ein Wegerecht auch das Befahren mit einem üblichen Personenkraftwagen. Ob vom Wegeberechtigten verlangt werden kann, das Tor regelmäßig zu verschließen, bedarf einer Abwägung beiderseitiger Interessen, hat der BGH mit Urteil vom 23. Januar 2015, V ZR 184/14, entschieden. Nur wenn überwiegende Interessen des Eigentümers für ein Verschließen des Tores sprechen, kann ein solches Verschließen verlangt werden. Die Einbruchgefahr stellt ein berechtigtes Interesse des Eigentümers dar. Es müsste jedoch weiter geprüft werden, ob das Abschließen des Tores überhaupt eine Sicherheitsfunktion für das Grundstück hat oder ob das Tor einfach überwunden werden kann. Andererseits muss das Interesse des Wegeberechtigten an einem ungehinderten Zugang für nächtliche Besucher gewürdigt werden. Das jeweilige Verschließen des Tores, ohne dieses jedoch abzuschließen, kann nach unserer Ansicht jedoch verlangt werden, da dies zu einer ordnungsgemäßen Nutzung des Wegs gehört.

Geschäftsstellen

Grundeigentümer-Verband Hamburg
 Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
 Öffnungs- und Beratungszeiten unter:
 Tel.: 040/309 67 20 · Fax: 040/32 13 97
 www.grundeigentuemerverband.de

Hamburg-Bergedorf
 Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
 Tel.: 040/724 72 73 · Fax: 040/721 19 52

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

Bau-, Energie- und Finanzierungsberatung:
 Termine bitte telefonisch erfragen oder unter
 www.grundeigentuemerverband.de, Anmeldung
 erforderlich.

Hamburg-Blankenese
 Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
 Tel.: 040/866 44 90 · Fax: 040/866 35 90

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag – Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
 Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg
 Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg,
 Tel.: 040/77 41 44 · Fax: 040/76 75 20 30

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag – Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr
 Montag 14.00 – 16.00 Uhr,
 Dienstag und Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Bauberatung
 Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat
 10.00 – 12.00 Uhr

Hamburg-Rahlstedt
 Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
 Tel.: 040/677 88 66 · Fax: 040/677 23 13

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag 17.20 – 20.00 Uhr
 sowie n. Möglichkeit Donnerstag 17.20 – 20.00 Uhr

Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,
 Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:
 Termine bitte telefonisch erfragen oder unter
 www.hug-rahlstedt.de.
 Alle Beratungen nur nach Vereinbarung.

Hamburg-Sasel
 Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
 Tel.: 040/601 05 35 · Fax: 040/601 05 84

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
 und 13.00 – 17.00 Uhr
 Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

Fachliteratur

**Mit uns sind Sie immer
 aktuell informiert!**



Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis
 Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015,
 ISBN 978-3-939787-72-3

Der Eigentümer hat ein überragendes Interesse an einem ordnungsgemäßen Zustand seines Eigentums. Er ist bestrebt, an dem Eigentum auftretende Mängel so schnell wie möglich zu beseitigen, sodass sich der schadhafte Zustand nicht vergrößert. Ein Mangel am Immobilieneigentum zeigt sich in den allermeisten Fällen als eine bauliche Beeinträchtigung der Immobilie. Die Beseitigung eines Mangels erfolgt dann durch eine bauliche Maßnahme. Die vorliegende Broschüre beschäftigt sich mit dem Umgang von baulichen Mängeln im Mietverhältnis über Räume, beschreibt Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglichkeiten der Durchsetzung dar.

**14,00 Euro für Mitglieder und
 14,95 Euro für Nichtmitglieder.**

Leitfaden für Käufer von Häusern und Eigentumswohnungen
 Von Werner Siepe, 22. überarbeitete und erweiterte Auflage 2010, ISBN 978-3-87999-053-5

Der Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung wird angesichts noch moderater Immobilienpreise und niedriger Zinsen für immer mehr Menschen interessant. Darunter sind Mieter, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen ebenso wie Kapitalanleger, die mit Vermietung Geld verdienen wollen. Vieles ist aber schon bei der Kaufvorbereitung zu beachten, um Fehler zu vermeiden, Geld zu sparen und sicher zu entscheiden. Dazu

finden Sie in diesem Buch neben Checklisten und Arbeitsblättern auch viele spezielle Kauftipps.

**12,90 Euro für Mitglieder und
 14,90 Euro für Nichtmitglieder.**

Der Verwaltungsbeirat – Seine Pflichten und seine Rechte
 Von Volker Bielefeld, 4. Auflage 2016,
 ISBN 978-3-939787-76-1

Die Entscheidung über Verwaltungsangelegenheiten obliegt den Wohnungseigentümern. Um sich nicht um alle Angelegenheiten kümmern zu müssen, können sie einen Verwaltungsbeirat wählen. Diese nach dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung überarbeitete Broschüre soll Wohnungseigentümern und ihren Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsgemäße Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage.

**11,00 Euro für Mitglieder und
 11,95 Euro für Nichtmitglieder.**

Alle Bücher und Broschüren sind erhältlich in unserem Grundeigentümer-Verbandshaus, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, in unserem Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de oder können mit dem nachstehenden Coupon bestellt werden. (Bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten.)

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

| | | |
|---------------------|-----|-----------------|
| Name, Vorname | | Mitgliedsnummer |
| Firma | | |
| Straße, Hausnummer | | |
| PLZ | Ort | Telefon |
| Datum, Unterschrift | | |

**Bitte füllen Sie das Bestellformular
 in Druckbuchstaben aus!**

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Kompaktseminare

Veranstaltungsort:

Grundeigentümer-Verband,
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg,
Sitzungssaal im 7. Stock,
Kosten 60,00 Euro pro Person

Do, 27. April 2017

Der Verwaltungsbeirat nach dem WEG – Aufgaben, Befugnisse und Haftungsrisiken

**Referent RA Torsten Flomm,
Geschäftsführer des Grundeigentümer-
Verbandes Hamburg,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr**

Engagierte Verwaltungsbeiräte sind ein Segen für jede Wohnungseigentümergeinschaft. Sie kontrollieren Verwalter, prüfen Jahresabrechnungen, leiten Versammlungen, planen Instandsetzungsmaßnahmen, überwachen Handwerker, übernehmen selbst kleine Reparaturarbeiten, sind „Kummerkasten“ für die anderen Wohnungseigentümer. Doch oft wissen die Verwaltungsbeiräte gar nicht, welche Aufgaben ihnen durch die Wahl wirklich übertragen wurden. Nicht selten handeln sie gar ohne jede Ermächtigung. Mancher Verwalter erleichtert sich zuweilen die Arbeit dadurch,

dass er Entscheidungen und Verantwortung auf die Beiräte abwälzt. Wer haftet, wenn etwas schief geht? Erläuterungen sollen gegeben werden auf unserem Seminar für Wohnungseigentümer.

Themen:

1. Die Aufgaben des Verwaltungsbeirats
 - a. Aufgaben nach dem Wohnungseigentumsgesetz
 - b. Erweiterung der Aufgaben durch die Gemeinschaftsordnung
 - c. Zuweisung weiterer Aufgaben durch Beschlüsse der Wohnungseigentümer
2. Zusammensetzung und Wahl des Verwaltungsbeirates
 - a. Wahl eines Wohnungseigentümers
 - b. Wahl eines Außenstehenden
 - c. Eignung und persönliche Voraussetzungen der Wählbarkeit
 - d. Wahlverfahren
 - e. Amtszeit
3. Besondere Aufgaben und Befugnisse des Beiratsvorsitzenden und seines Stellvertreters
4. Entlastung des Verwaltungsbeirats
5. Geschäftsordnung und Arbeitsweise des Verwaltungsbeirats
6. Pflichten und Haftung des Verwaltungsbeirats
 - a. Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben
 - b. Wahrnehmung der durch Beschluss erweiterten Aufgaben
 - c. Auskunfts- und Berichtspflichten
 - d. Sorgfaltsmaßstab
 - e. Haftung des Verwaltungsbeirats
 - f. Möglichkeiten der Haftungsbeschränkung

Mi, 17. Mai 2017

Schönheitsreparaturen: die Renovierungsverpflichtung des Mieters

**Referent RA Matthias Scheff,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr**

Von der wirksamen Vereinbarung bis zur gerichtlichen Durchsetzung. Das Recht der Schönheitsreparaturen gibt häufig Anlass für Streitigkeiten zwischen den Mietparteien, wohl auch weil gesetzliche Regelungen nahezu vollständig fehlen. Dieser Bereich wird geprägt durch die Rechtsprechung und gerade der BGH hat in den letzten Jahren wichtige Entscheidungen in diesem Bereich getroffen. Diese Entscheidungen werden in diesem Seminar vorgestellt, denn deren Kenntnis ist unerlässlich, um im „Dschungel“ des Rechts der Schönheitsreparaturen bestehen zu können. Darüber hinaus wird aufgezeigt, wie der Anspruch auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen während des bestehenden Mietverhältnisses und bei beendetem Mietverhältnis durchgesetzt werden kann.

**Nur noch Restplätze!
Bitte erkundigen Sie sich vor
Anmeldung telefonisch.**

Weitere Informationen zu den Seminarinhalten finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen/seminare

Hiermit melde ich mich zu oben angekreuztem/n Seminar/en an.

| | | |
|--|-----|-----------------|
| Name, Vorname | | Mitgliedsnummer |
| Firma | | |
| Straße, Hausnummer | | |
| PLZ | Ort | Telefon |
| E-Mail | | |
| WICHTIG: Vor- und Zuname des/r Seminarteilnehmer/s bitte angeben. | | |
| | | |
| | | |

**Bitte füllen Sie die Anmeldung
in Druckbuchstaben aus!**

Datum, Unterschrift

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Teilnahmebedingungen:

Der Teilnehmerbeitrag ist vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung, auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e. V. bei der Hypo Vereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter Angabe des gebuchten Seminars zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre Mitgliedsnummer bei der Überweisung an!

Eine schriftliche Stornierung – auch per Fax oder E-Mail – der Seminare bis 2 Tage vor Beginn ist kostenfrei möglich, danach berechnen wir die volle Seminargebühr.

Nachstehende Stornobedingungen gelten für Seminare, die mit einem * gekennzeichnet sind.

Bei Stornierung Ihrer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden 50 Prozent der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder Absage 8 Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die volle Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Ausfallgebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird.

Anmeldung: Wenn Sie an einem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den neben stehenden Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück.

Eine besondere Benachrichtigung erfolgt nur, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie nicht daran teilnehmen können.

EnergieBauZentrum

Rechts- und Bauberatung aus einer Hand

Beim Bauen und Sanieren gibt es viele Fragestellungen, die sowohl den rechtlichen als auch den bautechnischen Bereich betreffen. Am 19. und 24. April 2017 bietet der Grundeigentümer-Verband mit dem EnergieBauZentrum Aktionstage mit individuellen Beratungsgesprächen an, bei denen gleichzeitig ein Rechtsanwalt und ein Ingenieur mit Energieberater-Qualifikation teilnehmen, um Reibungsverluste zu vermeiden.

Typische Situationen, für die eine solche Beratung sinnvoll ist:

- Abnahme eines Neubaus oder eines sanierten Gebäudes:

Welches sind typische Mängel, auf die zu achten ist, und wie sichert man sich gegenüber dem Auftragnehmer ab?

- Hauskauf:

Auf welche bautechnischen Aspekte ist zu achten? Welches sind typische Schwachstellen an gebrauchten Gebäuden? Was kann man tun, um nicht auf möglichen Schäden sitzen zu bleiben?

- Die neue Heizung läuft nicht wie erwartet:

Welche technischen Möglichkeiten gibt es zur Optimierung? Welcher Anspruch auf Nachbesserung besteht und wie setzt man seine Forderungen durch?

- Schimmel in Wohngebäuden:

Sind bautechnische Ursachen möglich? Gegen wen kann man Ansprüche geltend machen?

- Mangel wird nach Abnahme sichtbar:

Bei welchen Mängeln besteht nach Abnahme Anspruch auf Beseitigung und wie geht man vor, um die Forderung durchsetzen zu können?

Das Beratungsangebot findet statt am:

- Mittwoch, den 19. April 2017 von 14 – 17 Uhr in den Räumlichkeiten des Grundeigentümer-Verbands am Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg (City)

- Montag, den 24. April 2017 von 13 – 18 Uhr in der Dauerausstellung des EnergieBauZentrums in den Räumlichkeiten des ELBCAMPUS, Zum Handwerkszentrum 1, 21079 Hamburg (Harburg)

Eine Anmeldung ist vorab im EnergieBauZentrum erforderlich:

Öffnungszeiten: Mo / Mi / Fr 9 – 16 Uhr, Di 8 – 15 Uhr, Do 13 – 18 Uhr, jeden letzten Sa im Monat 10 – 14 Uhr

Das EnergieBauZentrum Hamburg bietet kostenfrei und unabhängig Beratungen zu sämtlichen Themen des energiesparenden Bauens und Sanierens an wie



Das EnergieBauZentrum bietet umfangreiche Beratung rund ums energiesparende Bauen und Sanieren.

Dämm-Maßnahmen, Fenstereinbau, Heizungs- und Lüftungstechnik sowie zur Verfügung stehende Förderprogramme von Bund und Land. Zur Veranschaulichung findet die Beratung in der Dauerausstellung des EnergieBauZentrums mit bau-, heizungs- und lüftungstechnischen Modellen statt.

Kontakt: Tel. 040/359 05-822 oder energiebauzentrum@elbcampus.de



Neue Ausstellung

Der Frühling kommt

Blumen und Landschaften mit üppigem Grün gehören zu den bevorzugten Motiven der Hamburger Malerin Christa Kipping und so hält mit der neuen Ausstellung ab Anfang April auch der Frühling Einzug in die Hauptgeschäftsstelle des Grundeigentümer-Verbandes.

Neben der Natur beschäftigt sich die 1943 geborene Künstlerin auch mit Hamburg-Motiven an Elbe und Hafen, dem sie durch ihre langjährige berufliche Tätigkeit im Außenhandel eng verbunden ist. Ihre Werke entstehen dabei überwiegend in Öl auf Leinwand.

Die Ausstellung ist noch bis Ende Juni in den Räumen des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 im 6. Obergeschoss zu den üblichen Geschäftszeiten zu sehen.



Veranstaltungen

Dienstag, 11. April 2017 (18.30 Uhr)
NTSV-Clubheim Lington's, Sachsenweg 85
„Aktuelles aus dem Immobilienrecht“
Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Nien-
dorf-Schnelsen. Jahreshauptversammlung
mit Vortrag. Es referiert Rechtsanwalt
Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundei-
gentümer-Verbandes Hamburg.

Mittwoch, 19. April 2017 (14.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,
Glockengießerwall 19
„Beratung aus einer Hand“
Grundeigentümer-Verband Hamburg. Ge-
meinsame Beratung durch je einen Juristen
und Ingenieur, in Kooperation mit dem
EnergieBauZentrum (siehe auch S. 25). Nur
nach vorheriger Terminvergabe unter Tel.
040/359 058 22.

Mittwoch, 19. April 2017 (18.00 Uhr)
Hörsaal ESA A, Edmund-Siemers-Alle 1
„Vortrag in der Uni“
Grundeigentümer-Verband Hamburg. Sie-
he auch Seite 12 in dieser Ausgabe.

Dienstag, 25. April 2017 (19.00 Uhr)
ASB-Raum, Wedeler Landstraße 36
**„Neues aus der Wohnungswirt-
schaft in der Immobilienbranche“**
Rissener Haus- und Grundeigentümervere-
in. Jahreshauptversammlung mit Vortrag.
Es referiert Rechtsanwalt Heinrich Stüven,
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verban-
des Hamburg.

Dienstag, 25. April 2017 (19.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungs-
saal 7. OG, Glockengießerwall 19
**„Aktuelle Immobilienpreisentwick-
lung“**
Grundeigentümer-Verein Uhlenhorst-
Winterhude-Alsterdorf. Steuert der Ham-
burger Wohnungsmarkt in eine gefährliche
Entwicklung? Vortragsabend mit Axel-H-
Wittlinger, Vorsitzender des IVD Nord. Ab

18.30 Gesprächsmöglichkeit mit Vorstands-
mitgliedern bei einem kleinen Imbiss.

Mittwoch, 26. April 2017 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Rechtssicher vermieten ohne Makler“
Haus- und Grundeigentümerverein Ham-
burg-Rahlstedt. Mietpreisbremse, Makler-
Bestellerprinzip, Widerrufsbelehrungen. Ar-
beitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677
88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für
Gäste 24 Euro.

Donnerstag, 27. April 2017 (10.00 Uhr)
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldaten-
friedhof 8
„Bautechnische Beratung“
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-
Wilhelmsburg. Bautechnische Beratung
von 10.00 bis 12.00 Uhr. Es berät Dipl.-Ing.
Jens Usadel. Anmeldung nicht erforderlich,
Info unter Tel. 040/77 41 44.

Dienstag, 4. Mai 2017 (19.00 Uhr)
Hotel Panorama, Billstedter Hauptstraße 44.
„Neues aus Billstedt“
Grundeigentümer-Verein Hamburg-Bills-
tedt. Informationsveranstaltung mit Bezirk-
samsleiter Falko Droßmann und Matthias
Tresp, Leiter des Polizeikommissariats 42.

Dienstag, 16. Mai 2017 (18.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Glocken-
gießerwall 19, 7. OG
**„Neues Gebäude-Energie-Gesetz
(GEG) – Was droht bei Kauf oder Ver-
kauf?“**
Grundeigentümerverein von Rotherbaum-
Harvestehude. Jahreshauptversammlung mit
Vortrag von Rechtsanwalt Torsten Flomm,
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Ver-
bandes Hamburg.

Samstag, 20. Mai 2017 (11.00 Uhr)
Abfahrt Hotel Panorama, Moorfleeter Straße
„Spargelessen satt“

**Grundeigentümer-Verein Hamburg-Bills-
tedt.** Fahrt zum Spargelessen im Gasthaus
Cordes in Weste, anschließend Besichti-
gungsmöglichkeit eines Museums, danach
Kaffee und Kuchen in Rohrstorff-Himber-
gen. Preis pro Person 27 Euro für Mitglieder
und deren Angehörige beziehungsweise 30
Euro für Nichtmitglieder und Gäste. Schrift-
liche Anmeldung bis spätestens 1. Mai.

Dienstag, 6. Juni 2017 (18.30 Uhr)
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldaten-
friedhof 8
„Nachbarrecht“
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-
Wilhelmsburg. „Was Sie wissen sollten-
Rechtslage zur Zaunhöhe, Überwuchs,
Überhang, Lärm und mehr.“ Vortrag mit
RAin Carolin Duijn, Syndika beim Grundei-
gentümer-Verband Hamburg. Anmeldung
unter Tel. 040/77 41 44.

Mittwoch, 14. Juni 2017 (14.00 Uhr)
Abfahrt Bahnhof Harburg
„Auge in Auge mit den Giganten“
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-
Wilhelmsburg. Bustour durch den Hafen
mit Tourenbegleiter und Essen. Preis pro
Person 46,00 Euro. Anmeldung/Bezahlung
in der Geschäftsstelle Harburg, Am Solda-
tenfriedhof 8; nähere Informationen unter
Tel. 040/77 41 44.

Ausfall von Beratungen

Am Gründonnerstag, den 13. April schließen
unsere Geschäftsstellen Glockengießerwall
19 und Am Soldatenfriedhof 8 um 16.00
Uhr. Alle Beratungen zwischen 16.00 und
18.00 Uhr entfallen. Die Geschäftsstelle
Schweriner Straße 27 schließt um 18.00 Uhr.
Wegen einer betriebsinternen Veranstaltung
bleiben am Freitag, den 19. Mai unsere Ge-
schäftsstellen geschlossen, die Beratungen
entfallen.

Aktionstag

Energetische- und Finanzierungsberatung

Am Donnerstag, den 6. April 2017 bietet
der Grundeigentümerverein Bergedorf
seinen Mitgliedern und denen, die es
werden wollen eine attraktive Beratungs-
variante:

Während der Energieberater Wege und
technische Möglichkeiten aufzeigt, wie
zum Beispiel alte Heizungsanlagen durch
neue ersetzt werden können oder wie
moderne Solarmodule integriert werden
können, erläutert die unabhängige Fi-
nanzierungsberaterin des Vereins paral-

lel, mit welchen Fördermitteln Immobili-
eneigentümer für diese Maßnahmen ihre
Finanzierung kalkulieren dürfen.

Energetische Sanierungsmaßnahmen
sollen Einsparungen in der Zukunft er-
möglichen und sie müssen für den Bau-
herrn finanziell darstellbar sein. Der
Grundeigentümerverein Bergedorf bietet
für die Beratungssuchenden Lösungen
zu beiden Aspekten an.

Der Aktionstag bietet diese ganzheitli-
che Beratungseinheit am 6. April 2017 in

der Zeit von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr nach
vorheriger Anmeldung unter Telefon
040/724 72 73 oder im Energiebauzent-
rum 040/35 90 58 22.



Carsten Kröger, Karola Schwaiger-Hartmann

Grundeigentümer Reisen



26. Oktober bis 4. November 2017

Lissabon und Madeira

Foto: © by Marcel Kruck/Pixellio

Diese wunderschöne Reise aus der Kombination Lissabon mit Madeira möchten wir Ihnen im Herbst anbieten.

Die erste Etappe unserer Portugalreise beginnt mit einem Städtetrip nach Lissabon – eine der hübschesten und fotogensten Hauptstädte Europas.

Am Ankunftstag erfolgt der deutschsprachig begleitete Transfer zum gebuchten 4-Sterne-Hotel, in dem Sie die kommenden drei Nächte (inklusive Frühstück) wohnen. Am Abend speisen Sie gemeinsam in einem zentral gelegenen und historischen Restaurant, um sich und die Gruppe auf Portugal einzustimmen.

Die Ausflüge werden sein:

1. Tour „Belém intensiv“

Im Westen der Stadt befindet sich dieser für Lissabon wichtige Stadtteil, von wo aus viele portugiesische Seefahrer zu ihren Entdeckungreisen aufbrachen. Der Torre de Belém von 1514 und das monumentale Hieronymus Kloster sind die beeindruckenden Sehenswürdigkeiten, die dort auf dem Programm stehen. Um das Gesehene gemütlich wirken zu lassen, stärken Sie sich bei einer Köstlichkeit, die auf keinen Fall in Lissabon fehlen darf: Pastéis de Belém, die leckeren, cremgefüllten Törtchen.

Abends lernen Sie die portugiesische Seele kennen, ausgedrückt in der melancholischen, herzerreißenden Fado-Musik. Eines der angesehensten Fado-Restaurants steht auf dem Programm für Ihr Abendessen mit musikalischer Untermauerung.

2. Tour „Lissabon per Tram und zu Fuß“

Alfama ist der authentischste und älteste Stadtteil, sinnbildlich für Lissabon und voller schöner Fotomotive. Die Kathedrale „Sé“ sowie die Burg Castelo de São Jorge und die mittelalterlichen Gassen bezaubern mit einer ganz besonderen Atmosphäre. Hier winden sich bergauf und bergab die berühmten gelben Tram-Wagen. Wir mieten für unsere Gruppe einen Wagen exklusiv an, damit Sie alles genießen können. Mit der Tram kommen Sie in die Nähe der Burg – das letzte Stück muss jedoch bergan eine Strecke zu Fuß zurückgelegt werden. Die Mühe wird mit einem phantastischen Blick belohnt, und vor der Burg gibt es auch noch Cafés und Souvenirläden, so dass auch Ruhepausen zwischendurch möglich sind. Lissabon liegt Ihnen nun zu Füßen, und es folgt ein Spaziergang hinunter durch die „Alfama“.

Wieder zurück in der „unteren“ Stadt lassen Sie die schönen Eindrücke bei einem gemeinsamen Mittagessen wirken.

Die zweite Etappe führt uns auf die Blumeninsel Madeira mit ihrem subtropischen

Klima und einer atemberaubenden Landschaft. Sie verbringen sechs Nächte im gebuchten Hotel, dabei bleibt neben den Ausflügen noch genug Zeit zum Entspannen, Innehalten oder für eigene Erkundungen.

Die Ausflüge in aller Kürze:

30. Oktober 2017, Funchal & Monte
Marktbesuch, Seilbahnfahrt, atemberaubende Ausblicke und tropischer Garten

31. Oktober 2017, Funchals kunstvolle Türen, Kathedrale und Weinhandel
Die Wiederbelebung der Altstadt mit Kunst, Cafés, Bars und Weinhandel sowie die Kathedrale sind Thema dieses Ausflugs.

1. November 2017, Pico dos Barcelos, Eira do Serrado & Botanischer Garten
Serpentinen, Berge, wundervolle Aussicht und Natur pur!

2. November 2017, Der Osten Madeiras
Üppige Vegetation, Porto da Cruz, Weinberge und immer präsent: der tiefblaue Ozean

3. November 2017, Cabo Girao Cliff – vom Süden in den Norden Madeiras
Fahrt entlang der Südküste, zum Besuch des zweithöchsten Kaps der Welt! Im Norden liegt mit Sao Vicente eins der ältesten Dörfer der Insel. Vorbei an atemberaubenden Lavaformationen geht es nach Porto Moniz mit seinen natürlich geformten Felsenschwimmbädern.

Der Reisepreis stand bei Redaktionsschluss leider noch nicht fest.



29. Aug bis 13. Sep 2017

Namibia / Botswana

Foto: © by Kruck/Pixellio

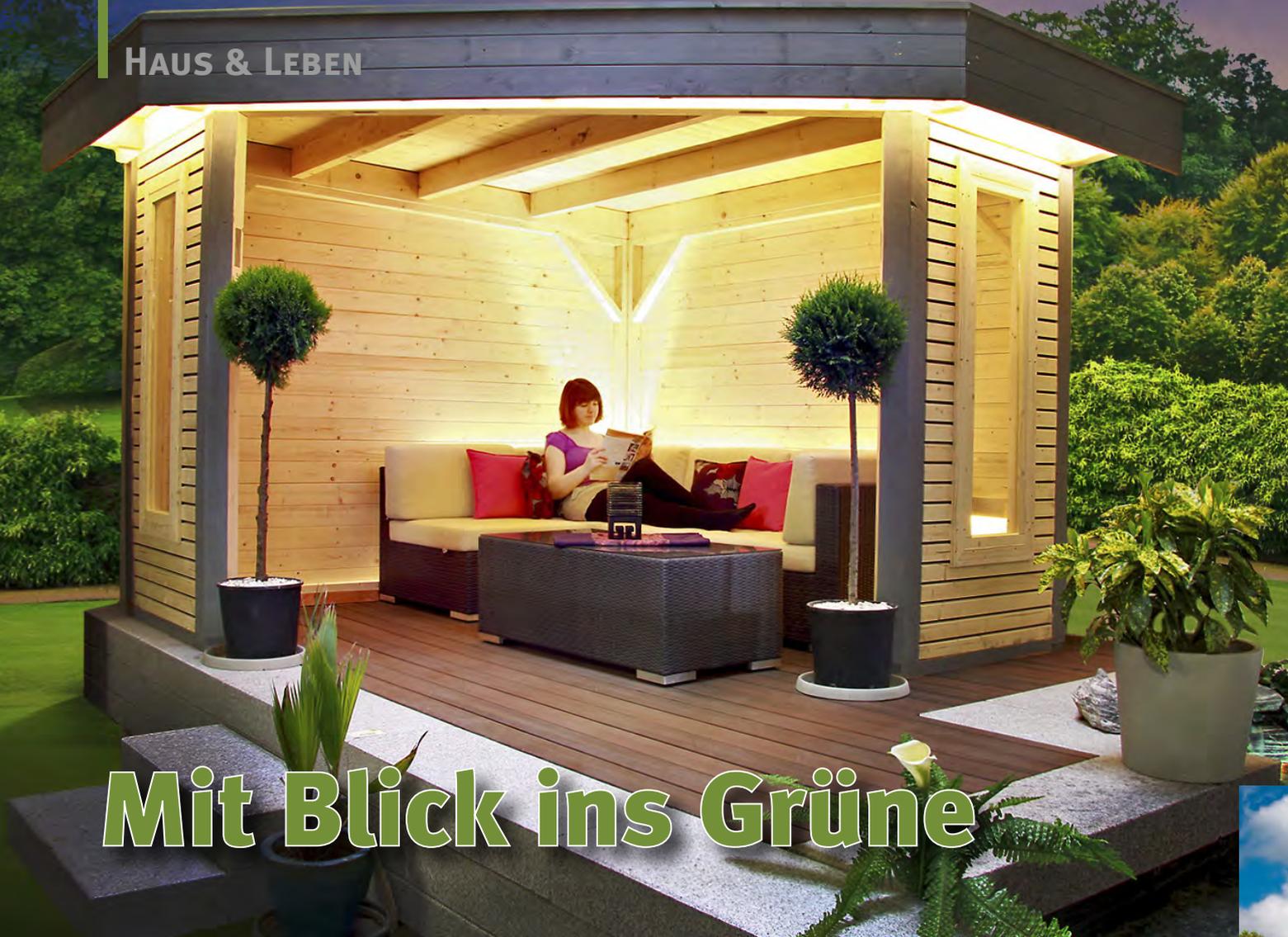
Letzte Chance zur Anmeldung!

Lernen Sie mit uns die schönsten Naturschauplätze Afrikas kennen.

Namibia und Botswana, die beiden im südlichen Afrika gelegenen Länder, sind für einen begeisterten Afrikurlauber genau das richtige Reiseziel.

Reisen Sie mit uns in die grandiose Wildnis. Es gibt nichts Schöneres als Tiere in freier Wildbahn zu erleben und den afrikanischen Busch in seinem ganzen Ausmaß zu erleben und genießen!

Wenn Sie Interesse an einer dieser Reisen haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel.: 040/30 96 72 14, Fax: 040/32 65 06, E-Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung.



Mit Blick ins Grüne

Der Garten gewinnt im hektischen Alltag an Bedeutung. Damit investieren auch immer mehr Menschen in ein Gartenhaus – egal ob als Erholungsinsel im Grünen oder als Mini-Büro.

Bettina Brüdgam



Leuchtturm – Geräteraum und Kinderspielturm optional mit Rutsche

Foto: Grave Holzhäuser

Der Dichter Johann Wolfgang Goethe besaß ebenso eines wie Friedrich Schiller, hier lebte der Schriftsteller Bernhard Shaw seine kreativsten Momente und Popsänger Robbie Williams macht dort gerne Musik – Gartenhäuser waren schon früher beliebt und erfahren derzeit eine regelrechte Renaissance. „Der Garten gewinnt weiter an Bedeutung, entsprechend sind auch die Deutschen bereit, mehr in ihre grüne Oase zu investieren“, sagt Daniela Moisel vom Online-Händler GartenHaus GmbH in Hamburg.

Ob als Büroraum, Atelier, privates Spa, eigene Bude für

die Kids, als zweites Wohnzimmer zum Entspannen mitten im Grün oder als Laube im Schrebergarten – ein Gartenhaus bietet viele Möglichkeiten der Nutzung. Stand früher in den meisten Gärten höchstens ein schlichter Schuppen, um darin Rasenmäher, Schubkarre und Werkzeuge zu lagern, sind inzwischen wieder Gartendomizile mit Wohlgefühl-qualitäten gefragt. „Seit einigen Jahren steigt die Nachfrage nach Gartenhäusern auch für private Grundstücke spürbar“, beobachtet Tanja Grave vom Unternehmen Grave Holzhäuser in Elze an der Leine. Auch bei der GartenHaus GmbH macht sich der Trend

bei den Umsätzen bemerkbar. „Seit dem Jahr 2009 wachsen wir zweistellig“, so Moisel. Das heimische Grün samt Laube diene immer mehr Menschen als Ruhepol im hektischen Alltag. „Deshalb steht inzwischen wohl oft auch eine Sauna im Garten auf dem persönlichen Wunschzettel.“

Wie groß die Bandbreite ist, lässt sich in der Ausstellung von Grave in Altona oder bei der GartenHaus GmbH im Internet begutachten. Sattel-, Pult-, Flachdach, der Baukörper im Längs- oder Querformat, in fünfeckiger Form oder doch lieber heimelig über Eck – der Kunde kann aus zahlreichen Möglichkeiten wählen. „Inzwischen geht der Trend weg vom bayerischen Hütten-Design mit geschwungenen Blenden hin zum puristischen Stil“, sagt Grave, in ihrem Sortiment gibt es ebenfalls seit einigen Jahren die minimalistische Variante ohne Dachüberstand. Grundsätzlich soll-

Schon mehr das Wohnzimmer im Freien als ein Gartenhaus, wie man es von früher kennt.

te die Form zum Grundstück passen, „wir prüfen vorab die Gegebenheiten vor Ort“, sagt Grave. Ein fünfeckiger Baukörper etwa eigne sich besonders gut für kleine Gärten, da er sich ideal in eine Ecke einpasse. Welche Abstände zum Nachbargrundstück eingehalten werden müssen, hängt auch von der Größe der Laube ab (siehe Kasten). „Am besten vorab beim zuständigen Bauamt anfragen, ob eine Baugenehmigung vonnöten ist“, rät Moisel.

Einige Anbieter haben sich inzwischen auf exklusive Ar-

chitekturhäuser für den Garten spezialisiert. So etwa das Architektenduo von „Hütten und Paläste“ in Berlin, die individuellen Entwürfe fügen sich in die Umgebung ein und bei Sonnenschein lässt sich schon mal eine Seite komplett zum Garten öffnen. Die Vorliebe für den Garten teilt auch der Kölner Architekten Jack Baschton: Seine Internetseite Gartenhauptdarsteller.de zeigt hochmoderne Pavillons mit raumgreifenden Glasfronten, in denen man den freien Blick ins Grüne genießen kann. Die Hamburger Firma Zweithaus

Genehmigung für die Gartenlaube

In Hamburg ist für eingeschossige Gartenhäuser bis 30 Kubikmeter umbauter Raum und ohne Aufenthaltsräume keine Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde erforderlich. Für ein Haus mit einer Höhe von zwei Metern muss also ab 15,01 Quadratmetern die Genehmigung eingeholt werden. Für Gartenlauben im Kleingarten gilt die Grenze von 24 Quadratmetern Grundfläche inklusive überdachtem Freisitz.

Soll eine Feuerungsanlage wie ein Kamin eingebaut werden, muss nicht nur der Schornsteinfeger hinzugezogen werden, sondern es wird empfohlen, auch den zuständigen Bauprüfer hinzuziehen.

Auch die Grenzabstände zum Nachbarn müssen eingehalten werden. Erlaubt an der Grundstücksgrenze sind eingeschossige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Wandhöhe bis zu drei Meter und einer Gesamtlänge bis zu neun Metern. Voraussetzung: Die Gebäude auf einem Grundstück überschreiten nicht die Gesamtlänge von 15 Metern. Sonst muss ein Abstand von 2,50 Metern eingehalten werden. „Wird der Nachbar durch das Gebäude beeinträchtigt, sollte man sich aber ohnehin mit ihm abstimmen“, rät Andreas Hüter, Leiter der Bauprüfabteilung im Bezirksamt Bergedorf.

setzt mit ihren Modulhäusern ebenfalls auf Purismus, bodentiefe Fenster sorgen dabei für reichlich Licht im Innenraum. „Stilistisch korrespondiert diese Architektur mit jedem Wohnhaus“, erklärt Sprecherin Claudia Staub. Anfangs habe das Unternehmen ausschließlich Komfortmodelle aus Holz gefertigt, die etwa als Ferienhaus oder Anbau genutzt werden. Ausgestattet mit Fußbodenheizung und hochwertiger Dämmung erfüllen sie annähernd die Energieeinsparverordnung. Der Anbau ist dann per Flur mit dem Haupthaus verbunden, ein schmaler Freiraum zwischen beiden Gebäuden sorgt für den nötigen Luftaustausch. Seit gut zehn Jahren produziert das Unternehmen neben den Gartenstudios und kom-

pletten Kindergärten auch eine abgespeckte Alternative für den Privat- oder Schrebergarten mit inzwischen sieben unterschiedlichen Basistypen. Das kleinste Zweithaus wartet mit einer Größe von 13 Quadratmetern auf. „Das reicht bereits für ein Mini-Büro“, sagt Staub. Viele Kunden würden dann noch Dach und Fußboden isolieren lassen, eine Elektroheizung hält den Raum so auch im Winter warm.

Wer möglichst wenig ausgeben möchte, muss sich jedoch mit einem weit niedrigeren Standard begnügen und mit anpacken. Die einfachsten Lauben werden als Montagesatz geliefert und dann vom Kunden selbst am gewünschten Ort aufgebaut. Beim Anbieter GartenHaus GmbH etwa kostet solch ein Bausatz für



Im Sommer schon fast zum Wohnen geeignet

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

GmbH & Co KG geg. 1963



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

ein fünf Quadratmeter großes Holzhaus mit 28 Millimeter Wandstärke und kleinem Fenster 1.000 Euro. Höherwertige Gartenhäuser haben meist eine Wandstärke von rund 45 Millimeter, es geht aber bis zu 110 Millimeter. Dachabdeckung und -rinne sind beim Einstiegsmodell nicht dabei. „Hierfür empfehlen wir zudem, einen Extra-Fußboden einzubringen“, sagt Moisel. Das Fundament, den Aufbau und den Anstrich muss der Kunde ebenfalls selbst übernehmen.

Die massivere Alternative in der Rundum-sorglos-Ausführung kostet schnell 10.000 Euro oder mehr. Und für die schlüsselfertige Luxusvariante mit Fußbodenheizung, Elektrifizierung und hochwertiger Dämmung steigen die Kosten dann weiter an. Daneben können die Kunden Extras wie eine Terrasse oder teils auch passende Einbaumöbel wählen. „Unsere Komfortmodelle beginnen bei 24.500 Euro“, so Staub von Zweithaus. Diese Häuser könnten mit einem



Foto: Grave Holzhäuser

Das Einstiegsmodell

vollwertigen Wohnhaus mit-halten und modular und individuell geplant werden. Grundsätzlich gilt für Gartenhäuser: bei den angegebenen Preisen sind oft nicht alle Leistungen enthalten, deshalb

sollte man immer den exakten Lieferumfang in Erfahrung bringen.

Der Anstrich mit Lasur oder Deckfarbe wird oft gesondert in Rechnung gestellt. „Darunter bringt man noch einen Schutzanstrich auf, der Schimmel und Pilze fernhält“, erklärt Grave. Bei Lasuren schimmert die Holzmaserung – im Gegensatz zur deckenden Farbe – durch, das verleiht dem Haus eine natürliche Note. „Eine Lasur sollte allerdings alle zwei bis fünf Jahre erneuert werden, beim deckenden Anstrich reicht alle vier bis acht Jahre eine Auffrischung“, so Grave. Für den Fußboden empfiehlt sie eine

Behandlung mit Hartwachsöl, damit er sich später besser reinigen lässt und gleichzeitig atmungsaktiv bleibt. Teppiche oder PVC-Beläge hingegen besser nicht verlegen, da das Holz darunter sonst nicht mehr atmen kann und sich so schnell Schimmel bildet.

Der Aufbau der Laube durch die Fachmonteure dauert in der Regel nur ein bis zwei Tage. Das Fundament wird vorher erstellt. „Das Haus muss etwas höher errichtet werden, damit die Feuchtigkeit nicht von unten ins Holz zieht“, erklärt Staub. Blenden sollten deshalb unbedingt luftdurchlässig sein.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**



Mit bisher über 80.000 erfolgreichen Sanierungen, in der ISOTEC-Gruppe, bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 10, 22763 Hamburg

☎ 040 - 41 33 90 33 oder 04101 - 785 99 70

www.isotec.de/hamburg



Foto: GartenHaus GmbH

Idyll am Wasser

Hamburger Preis für Grüne Bauten

Wir suchen Ihr begrüntes Gebäude!

An den Fassaden Ihres Gebäudes ranken sich Grünpflanzen, auf Ihrem Dach wächst eine Blumenwiese oder Sie beleben Ihre Immobilie mit begrünten Innenwänden. Vielleicht erzeugen Sie mit Ihrer Fassade oder Ihrem grünen Dach gar

Energie? Dann machen Sie mit beim „Hamburger Preis für Grüne Bauten“. Wir suchen besondere und innovative Gebäudebegrünungen, die beispielhaft für gelungene Gestaltung und spannende Nutzung stehen. Ob ein begrünter Erholungsraum im

Bürogebäude, ein bepflanztes Carportdach, eine Erholungs-wiese oder der grüne Spielplatz auf dem Dach – die gesuchten Objekte können privat, öffentlich oder gewerblich genutzt sein. Voraussetzung: Die begrünte Fläche misst mindestens zwölf Quadratmeter und das Gebäude liegt im Hamburger Stadtgebiet oder einem der angrenzenden Landkreise. Teilnehmen können alle, die an der Realisierung beteiligt waren. Dazu gehören Bauherren und – damen, Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter ebenso wie Initiativen, Planungsbüros und ausführende Unternehmen. Wer sich um den Hamburger Preis für Grüne Bauten bewerben möchte,

reicht einfach den ausgefüllten Teilnahmebogen sowie zwei aussagekräftige Fotos ein. Eine Expertenjury prämiiert die eingereichten Objekte. Auf die Gewinner warten Geld- und Sachpreise; die besten Beispiele stellen wir auf einer Ausstellung der Öffentlichkeit vor.

Initiiert wird der Wettbewerb von der Behörde für Umwelt und Energie der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Ausschreibungsunterlagen und alle weiteren Informationen finden Sie unter www.hamburg.de/gruendach. Einsendeschluss zur Abgabe des Teilnahmebogens mit zwei aussagekräftigen Fotos ist der 2. Juni 2017.



HANSA
BAUTENSCHUTZ
SANIERUNGSTECHNIK GMBH

Bautenschutz - Holzschutz - Mauerarbeiten
Schimmelsanierungen - Energetische Sanierungen

040 - 668 578 07

Am Lehmberg 4 • 22143 Hamburg
www.hansa-bautenschutz.de
info@hansa-bautenschutz.de

**Jetzt anrufen
und Termin
vereinbaren!**

HANSA-GLASBAU

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf
Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg
Tel. 040/690 52 54 • Fax 040/691 62 60
Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

BAUBETRIEB
seit 1907

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102 a, 22305 Hamburg
Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

BAU & HAUSTECHNIK **Beratung • Planung • Abwicklung**
GMBH

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) 550 75 00
Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Neue Kooperation

Sparen bei Immobilienanzeigen

Immowelt und Immonet kooperieren mit dem Grundeigentümer-Verband Hamburg: Verbandsmitglieder sparen 20 Prozent der Kosten, wenn sie auf immowelt.de und immonet.de inserieren. Auf den reichweitenstarken Immobilienportalen haben Eigentümer viele Möglichkeiten bei der Exposé-Erstellung und ein attraktives Angebot an Zusatzprodukten.



Einfache Anzeigenschaltung, hohe Reichweite und das alles zu Sonderkonditionen – Verbandsmitglieder profitieren ab sofort von einem 20-prozentigen Rabatt, wenn sie eine Immobilienanzeige bei immowelt.de und immonet.de inserieren. Dafür müssen sie einfach nur den passenden Gutscheincode bei der Anzeigenschaltung angeben (siehe Infobox). Für alle Inserate gilt: einmal verwalten, vielfach profitieren, denn die Anzeige erscheint auf immowelt.de und immonet.de, zwei der führenden Immobilienportale in Deutschland. Mit einer gemeinsamen Reichweite von 47 Millionen Visits monatlich sorgen die beiden Webseiten für optimale Voraussetzungen zum erfolgreichen Vermieten oder Verkauften.

Zudem erscheinen Immobilienanzeigen über das starke Mediennetzwerk auf über 100 Online-Portalen von Zeitungs-

titeln und führenden Websites wie welt.de, Spiegel Online und web.de. Mit Online-to-Print-Kombinationen können Kunden ihre Online-Anzeigen auch in zahlreichen regionalen und bundesweiten Zeitungen veröffentlichen.

Nützliche Tipps und Anleitungen für die Anzeigenschaltung

Damit die Immobilienanzeige

Interessenten überzeugt, gibt es auf immowelt.de wertvolle Informationen und Ratschläge zum Erstellen eines Exposés, Tipps zu Immobilienverkauf und -vermietung sowie umfangreiche Marktstatistiken und Anleitungen. Auf ratgeber.immowelt.de finden Eigentümer Wissenswertes rund um die Themen Mietrecht, Finanzierung, Immobilienkauf und vieles mehr.

Die perfekte Platzierung Ihres Objekts

Bieten Eigentümer ihre Immobilie bei immowelt.de und immonet.de an, können sie aus individuellen Laufzeiten ab 14 Tagen wählen. Durch Zusatzprodukte haben sie die Möglichkeit, die Reichweite weiter zu erhöhen und sich so von Mitbewerbern abzuheben:

Immo weit vorne: das „Top-Immo-Ranking“: Immer auf den besten Plätzen: Mit dem Top-Immo-Ranking wird die

Immobilienanzeige zwei Wochen lang in Ergebnislisten nach vorn sortiert. Durch die aufmerksamkeitsstarke Platzierung sowohl in E-Mails zu Suchaufträgen als auch auf

der kommenden sechs WM-Qualifikationsspiele der deutschen Nationalmannschaft bei RTL. Zusätzlich werden Kampagnenmotive bundesweit in Printmedien sowie online auf reichweitenstarken Portalen zu sehen sein.

Immowelt.de und immonet.de sind Motor der Immowelt Group, die unter ihrem Dach

Tipps & Tricks zur erfolgreichen Immobilienvermittlung:

www.immowelt.de/anbieten/privat/immobilienvermittlung-tipps

den Internetseiten immowelt.de und immonet.de erhöht sich die Reichweite des Inserats deutlich.

Das farbige Highlight: der „Blickfang“: Mit dem „Blickfang“ können Inserenten auf immowelt.de und immonet.de die Anzeige farbig hervorheben. Dadurch ist eine zielgerichtete Steigerung der Anzeigenaufrufe möglich. Der Blickfang sorgt zwei Wochen lang für mehr Aufmerksamkeit in der Suchergebnisliste.

Neue Kampagne für noch mehr Reichweite

Seit März sorgt die neue Kampagne „immo erst zu Immowelt“ zudem für noch mehr mediale Aufmerksamkeit: Herzstück ist ein Musikclip mit extra komponiertem Song, der als Werbespot auch im TV ausgestrahlt wird. Ein Highlight ist das Co-Sponsoring der RTL-Live-Übertragungen

weitere reichweitenstarke Portale und leistungsstarke Software für die Immobilienbranche vereint. Mit immowelt.at und immowelt.ch ist das Unternehmen auch in Österreich und der Schweiz aktiv. Special-Interest-Portale wie umzugsauktion.de, bauen.de, ferienwohnung.com und wohngemeinschaft.de ergänzen das breit gefächerte Portfolio. Zweites Hauptgeschäftsfeld ist die Entwicklung leistungsstarker CRM-Software-Lösungen für die Immobilienwirtschaft.

immowelt.de

immonet.de

Gutscheincode einlösen: So funktioniert's

Der Gutscheincode über 20 Prozent kann am Ende der Anzeigenschaltung eingelöst werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie das Inserat über immowelt.de, immonet.de oder gvh.immowelt.de schalten.

- Erstellen Sie eine Anzeige auf einem der Immobilienportale.
- Bei immowelt.de und gvh.immowelt.de füllen Sie unter Punkt 4b „Buchung & Zahlung“ das Feld „Gutscheincode“ aus: Der Code **PVR694Z** gilt für Vermietung, **PLR694Z** für Verkauf. Klicken Sie anschließend auf den Button „Gutscheincode anwenden“.
- Bei immonet.de geben Sie den gleichen Code unter dem Punkt „Überprüfen und bezahlen“ im Feld „Gutschein- und Aktionscode“ ein. Klicken Sie dann auf „Einlösen“.

Sie haben Fragen? Unser Support hilft Ihnen gerne weiter. Sie erreichen die Kollegen unter der Telefonnummer 0911/52025-90 oder per Mail an support@immowelt.de.

Interview

Günstige Energie mit E.ON

Seit rund sechs Monaten läuft eine Kooperation des Verbands und E.ON. Mitglieder können hier zu besonders günstigen Konditionen Strom und Erdgas für ihre Immobilien beziehen. Wie sieht Ihr erstes Fazit aus?

Heinrich Stüven: Die Erfahrungen des ersten halben Jahres sind sehr erfreulich. Unser Energiepartner hat alle Zusagen in die Tat umgesetzt und bietet unseren Mitgliedern maßgeschneiderte Produkte und Tarife an, die die Kosten- und Entlastung unserer Grundeigentümer entlastet und langfristig planbar macht.

Wie wurde die Kooperation von Ihren Mitgliedern aufgenommen?

Ebenfalls positiv. Viele Mitglieder haben schon auf die neuen Angebote reagiert und kaufen ihre Energie nun bei E.ON ein. Kritik haben wir bislang keine gehört. Offenbar passen nicht nur die Preise, auch Kundenservice, Erreich-

barkeit und Kompetenz sprechen für den neuen Anbieter.

Die Produkte, die E.ON in diese Kooperation einbringt, sind mit Preisgarantie?

Stimmt, wer will, kann Strom- und Erdgas tarife mit einer Preisgarantie bis 31. Dezember 2018 wählen. E.ON garantiert, die vom Lieferanten beeinflussbaren Preiskomponenten über den gesamten Lieferzeitraum stabil zu halten. Das macht die Kosten gut planbar. Aber eine Krux ist dabei, die man im Blick haben sollte: Veränderungen bei Steuern, Umlagen oder Netzgebühren können auf den Preis durchschlagen. Das ist in den Verträgen aber dokumentiert.

Hat die Zusammenarbeit mit E.ON weitere Vorteile für die Verbandsmitglieder?

Zunächst sollten die Strom- und Gaskunden sich gut betreut fühlen und zuverlässige Ansprechpartner bei allen Fragen rund um ihre Produkte

haben. Zusätzlich sind für viele Grundeigentümer aber auch weitergehende Energiethemen interessant. Ich denke da an die dezentrale Erzeugung von Wärme und Strom durch Kraft-Wärme-Kopplung, Stromgewinnung durch Photovoltaik, am besten noch mit eigenem Speicher, oder Beratungsleistungen rund um steuerliche Aspekte. Früher oder später sehe ich den Megatrend E.-Mobilität am Horizont. Da ist das Know-how eines großen Energiekonzerns wie E.ON auch bei Grundeigentümern bestimmt begehrt. Es tut sich also einiges, nicht nur bei den Energiepreisen.

Profitieren Sie selbst schon von den Vorteilen der Kooperation?

Ja, ich habe das Angebot des Rahmenvertrags genutzt und meinen alten Stromvertrag gekündigt. Ich bin also über unseren Verband zur E.ON gewechselt. Das habe ich übrigens online gemacht.



Heinrich Stüven, Grundeigentümerverband Hamburg

E.ON Verlosung für Neukunden

In den Frühling starten mit Grill, Ausflieger oder Espresso. Jeder Neuvertrag, der zwischen dem 4. April und dem 31. Mai abgeschlossen wird, nimmt automatisch an einer Losaktion von E.ON teil. Zu gewinnen gibt es einen tragbaren Weber-Gasgrill, ein Wochenende mit dem elektrischen BMW i3 oder eine Marken-Espressomaschine. Online-Vertragsabschluss direkt über den Verband unter grundeigentuemerverband.de/meinbereich. Oder einfach Kontakt aufnehmen unter Tel: 040/55 55 47 46 beziehungsweise per Mail: wohnungswirtschaft@eon.de

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

PIETSCH GMBH BAUWERKSERHALTUNG

Feuchtigkeitsprobleme?

Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen

- Putz- und Mauerwerkssanierung
- Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

MAUERWERKSTROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

Kellerabdichtung • Sperr- u. Sanierputze • schnell • dauerhaft • preiswert
Wohnklimaplaten gegen Schimmel und Kondensfeuchte

VEINAL®-Kundenservice • E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de
kostenloses Info-Telefon 0800/8346250

Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an! www.veinal.de

FAHLAND GmbH Tel.: 040-25 54 68
Fax: 040-250 74 16

Fenster + Türen
aus Kunststoff, Holz und Aluminium
Klingel- + Briefkastenanlagen
Montage * Reparatur * Wartung

Hohenfelder Allee 11 * 22087 Hamburg
E-Mail: info@fahland.de

Die nächste Ausgabe der Zeitschrift **Hamburger Grundeigentum** erscheint im Mai 2017.

Anzeigenschluss: 07. April 2017

Stefanie Hoffmann

Tel.: 040/33 48 57 11 • s_hoffmann@elbbuero.com

FEUCHE WÄNDE? NASSER KELLER?
WIR FINDEN LÖSUNGEN! 100% SICHER!

Trockene Wände bedeuten gesundes, behagliches Wohnen.
Mit unserem Edelstahlabdichtungssystem sanieren wir erfolgreich.
Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht!

SANIERUNGSTECHNIK NORD

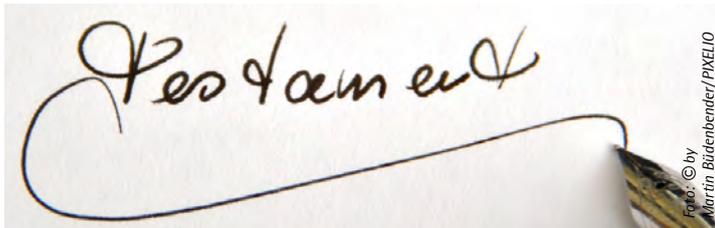
Schwenckestr. 52
20255 Hamburg
Tel. 040 / 8750 1846
E-Mail: sanierungen@salpeter.de

Beratung durch die BürgerStiftung

Mit dem Erbe Gutes tun

Jeder zehnte in der Altersgruppe über 60 kann sich grundsätzlich vorstellen, zumindest einen Teil seines Erbes einem gemeinnützigen Zweck zukommen zu lassen, bei den Kinderlosen liegt der Anteil sogar bei etwa einem Drittel – so hat es eine Studie der Gesellschaft für Konsumforschung aus dem Jahr 2013 ergeben. Doch schnell tauchen dann Fragen auf, wie man zum Beispiel sicherstellen kann, dass das Geld tatsächlich nach den ei-

genen Vorstellungen anderen zugutekommt oder wie sich etwa die Absicherung der eigenen Familie mit der Berücksichtigung gemeinnütziger Zwecke kombinieren lässt. Die BürgerStiftung Hamburg bietet zu diesem Thema im Juni für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes mehrere kostenfreie Beratungstermine an. Ehrenamtlich tätige Juristen mit entsprechender Erfahrung auf diesem Gebiet klären dabei über Gestaltungsmöglichkeiten auf.



Die BürgerStiftung Hamburg

wurde 1999 als wirtschaftlich und politisch unabhängige Gemeinschaftsstiftung von Hamburgern für ihre Stadt gegründet. Sie lebt von der Idee des bürgerschaftlichen Engagements, will zur Mitwirkung an gesellschaftlichen Aufgaben anstiften – durch finanzielle Zuwendungen und ehrenamtliches Engagement. Sie bietet ein Dach für Treuhandstiftungen, Zustiftungen und Themenfonds und wirbt für ihre Arbeit Spenden ein. 2014 wurde sie als erste deutsche Bürgerstiftung mit dem „Gütesiegel für gute Treuhandstiftungsverwaltung“ ausgezeichnet.

Im Mittelpunkt der Arbeit der größten deutschen Bürgerstiftung steht die Förderung von Kindern und Jugendlichen aus benachteiligtem Umfeld sowie jungen Familien in schwierigen Situationen. Zudem fördert die BürgerStiftung Hamburg den generationenübergreifenden Dialog.

BürgerStiftung Hamburg

Schopenstehl 31

20095 Hamburg

Tel. 040/87 88 96 9 60

info@buergerstiftung-hamburg.de

www.buergerstiftung-hamburg.de



BürgerStiftung
Hamburg

Die Beratungen finden statt in der Hauptgeschäftsstelle des Grundeigentümer-Verbandes, Glockengießerwall 19, 6. OG.

Eine Anmeldung unter Tel. 040/30 96 72 0 zu den üblichen Geschäftszeiten ist unbedingt erforderlich.

Termine

Dienstag,
6. Juni, 15 bis 17 Uhr

Dienstag,
13. Juni, 15 bis 17 Uhr

Dienstag,
20. Juni, 15 bis 17 Uhr

IFB Hamburg informiert

Tag des Eigenheims am 22. April

Finanzierungsexperten, Immobilienanbieter und Baufachleute sind am Sonnabend, 22. April 2017 beim Tag des Eigenheims der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) zu Gast. Von 10 bis 17 Uhr geben über 50 Aussteller im Besenbinderhof 31 (Nähe Hauptbahnhof) Antworten auf verschiedenste Fragen rund um das Thema Wohneigentum. Die Messe richtet sich an alle, die in Hamburg selbst genutztes Wohneigentum bauen, kaufen oder modernisieren wollen. Der Eintritt ist frei. Es gibt eine kostenlose Kinderbetreuung.

Wie kann ich mir meinen Traum von den eigenen vier Wänden in Hamburg erfüllen? Was muss ich bei einer Moder-

nisierung beachten? Wie lässt sich das finanzieren und welche Fördermittel gibt es? Ein abwechslungsreiches Programm rundet das Informationsangebot ab, auch der Grundeigentümer-Verband wird wie in den vergangenen Jahren vertreten sein.

Immobilienangebote

Ein guter Einstieg für den Rundgang ist das Bauträger-Zelt. Hier zeigen Bauträger und Baufirmen, welche Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder Einzelhäuser gerade in Hamburg entstehen.

Finanzierungs- und Förderberatung

Wer wissen will, welches Wohneigentum er sich eigent-

lich leisten und welche Förderung er nutzen kann, ist bei den IFB-Experten richtig, Banken und Sparkassen informieren über die Konditionen.

Fördermittel für Familien

Besondere Fördermöglichkeiten gibt es bei der IFB Hamburg für Familien mit Kindern oder junge Ehepaare, die sich sonst kein Wohneigentum leisten könnten.

Modernisierung mit Zuschüssen

Die IFB-Experten erläutern, wie man Zuschüsse für energetische Modernisierungen, die Nutzung erneuerbarer Energien, den Umbau zu barrierefreien Wohnungen oder für Gründächer bekommen kann.

Fachwissen Gebäudetechnik

Im Bauforum erklären Fachleute, worauf man bei Neubau oder Modernisierung achten sollte. In Fachvorträgen schildern sie unter anderem, wie effiziente Heizungsanlagen funktionieren und wie intelligente Energiekonzepte aussehen können.

Infos zu Baugemeinschaften

Wer gemeinsam mit anderen individuellen Wohnraum planen und bauen möchte, findet im Baugemeinschaftsforum Baubetreuer, die auf die Koordination von Baugemeinschaften spezialisiert sind.

Informationen zum Tag des Eigenheims gibt es im Internet unter: www.ifbhh.de/tde

IW-Studie

Traum vom Eigenheim scheitert oft an den Kaufnebenkosten

Beim Immobilienkauf sind die Nebenkosten in Deutschland mehr als doppelt so hoch wie in den Niederlanden und fast viermal so hoch wie in Großbritannien. Zu diesem Ergebnis kommt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in einer aktuellen Kurzstudie. Wer

hierzulande für 250.000 Euro eine Immobilie erwirbt, muss zusätzlich noch mindestens 4,6 Prozent des Kaufpreises für die Kaufnebenkosten (Grund-erwerbsteuer plus Notargebühr plus Eintragung ins Grundbuch) berappen. Die Kaufnebenkosten können sich sogar auf bis zu acht Prozent sum-

mieren, so die IW-Studie. Die tatsächlichen Kaufnebenkosten sind hierzulande in vielen Fällen noch deutlich höher – nämlich immer dann, wenn ein Makler mit im Spiel ist. Seine Provision beträgt

„Ein Immobilienkauf ist gerade für ärmere Familien oft unbezahlbar – auch, weil die Kaufnebenkosten nicht durch Kredite finanziert werden können.“

wurden in der Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft nicht berücksichtigt.

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040.99.99.45.73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

BAUTROCKNUNG

BE BLAUE ELISE
BAUTROCKNUNG

Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

HAUSMEISTER Forts.

HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 98 80 · Fax: 554 998 50

MALER Forts.

WESP
Malereibetrieb

seit 1931
zufriedene Kunden

Tel. 650 13 01
Fax 650 17 48
www.malerwesp.de

Innungsbetrieb

ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller,
Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell
– kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

☎ 67 58 08 95 oder 0177-340 4521
HPWestphal Bausanierung

DACHDECKER

Schleicher+Sohn G M B H

Dachdecker- und Klempnermeister
Bedachungen aller Art
Dehnhaiide 77, 22081 HH, Tel. 29 66 37
www.schleicher-dach.de

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

ANDREAS ZIERACH
Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
E-Mail: Andreas@Zierach.de
www.zierach.de

SANITÄR-INSTALLATEURE

cdh C.-D. Heitsch GmbH Sanitärtechnik
Meisterbetrieb seit 1982

Legionellenprüfung · Gas-Check
Hydraulischer Abgleich · Barrierefreiheit
Sanitär · Heizung · Bedachung

Theodorstraße 31 · 22761 Hamburg
Tel. 040 – 899 60 600
www.haustechnik-hamburg.de

ENERGIEAUSWEISE

etc GmbH

Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl

60 70 136

Sanitär Otto Sense
GmbH

Bauklempnerei · Sanitäre Anlagen
Dachdeckerei · Gas-, Elektrogeräte
Kunststoff-Fachbetrieb

Borsteler Chaussee 11 · 22453 HH
Tel. (040) 514 86 1-0

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN

VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



Feuerbergstraße 2 · 22337 Hamburg
Tel. 040-59 53 84 · Fax 040-59 74 37

FENSTER + TÜREN

Fenster + Türen
erneuern · reparieren · einstellen
Reparatur auch alter morscher Fenster!

- Rollläden + Markisen
- Wintergarten Reparatur + Erneuern
- Einbruchschutz v.d. Krippe empfohlen

Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250

MALER

Ahrens
Malereibetrieb

Malermester Thorsten Ahrens berät
kompetent u. gern bei Malerarbeiten,
Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.
Tel 040-45 03 76 47
www.ahrens-malereibetrieb.de

TISCHLER

DIE MÖBELMACHER
DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR
EXKLUSIVEN MÖBELBAU

Tischlermeister
Steven Scheer

Waldörferstr. 332 • 22047 Hamburg
Tel.: 040/696 40 424 • Fax: 040/696 40 425
www.diemobelmacher.de

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

- Maurer- und Fliesenarbeiten
- Altbau- und Balkonsanierung
- Wärmedämmung und Innenausbau

www.baugeschaefft-hengfoss.de
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und
Grundstückspflege mbH

Fullservice um Haus, Garten,
Immobilie und Grundstück
Hausmeisterdienste von A-Z
(040) 3 19 19 08 · Fax 3 19 19 73
Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg
www.ghg-hamburg.de

Sofort einsatzbereit
Tel. 040/39 31 76

Malermester
Kersten NK
www.malermester-kersten.de



**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



Jetzt schneller in Fahrt kommen

Der Zweitzer für Wochenend-Ausflüge mit der Liebsten, der Van für die Beförderung von Kind und Kegel oder der kleine Stadtfliker, der in jede Parklücke passt. „Fahren Sie, was Sie wollen“, empfiehlt Svend Göran Kressel, Kreditspezialist bei der Hamburger Sparkasse. „Mit dem S-Autokredit kann der Traum vom Auto schnell Realität werden.“ Egal ob Neu- oder Gebrauchtwagen, Young- oder Oldtimer – mit dem S-Autokredit kommt man schnell in Fahrt. „Die Konditionen mit 4,99 Prozent effektiv pro Jahr können sich sehen lassen“, betont Kressel. Auch die Anschaffung eines Wohnmobils oder eines Wohnwagens sei damit möglich.



Svend Göran Kressel
Kreditspezialist

Hamburger Sparkasse

Manches Autohaus lockt zwar mit scheinbar günstigen Angeboten, die müsse man sich jedoch genau anschauen. „Mit einem Kredit im Rücken treten Sie beim Händler als Barzahler auf – und damit meist automatisch in einer viel besseren Verhandlungsposition. Sie können oft einige Prozentpunkte an Rabatt mehr heraus schlagen“, sagt Kressel.

Der S-Autokredit bietet einen günstigen, festen und bonitätsunabhängigen Zinssatz und damit von Anfang an eine hohe Planungssicherheit. Der Ratenkredit

wird von der S-Kreditpartner GmbH (Mitglied der Sparkassen-Finanzgruppe) für Kunden der Hamburger Sparkasse angeboten. Hier gibt es eine schnelle Entscheidung und Auszahlung. Der Kredit richtet sich sowohl bei der Darlehenshöhe (2.500 bis 80.000 Euro) als auch bei der Gestaltung der Rückzahlung ganz nach den Bedürfnissen des Kunden. „Durch die Möglichkeit, jederzeit kostenfrei eine Sondertilgung vorzunehmen, wird die hohe Flexibilität dieses Kredites besonders deutlich“, betont Kressel. Zudem kann – über den Kaufpreis hinaus – zu-

sätzliches Geld von bis zu 3.000 Euro zur freien Verfügung aufgenommen werden. „Ob der Kunde dafür Autozubehör, ein Carport oder einen neuen Fernseher kauft, eine Reise macht oder sich einen anderen Wunsch erfüllt, bleibt ihm überlassen“, betont der Kreditspezialist.

Weitere Informationen gibt es in Haspa-Filiale um die Ecke oder im Internet unter www.haspa.de/autokredit, wo man online ein ADAC-Fahrsicherheits-training oder einen 100-Euro-Tankgutschein gewinnen kann.

Wenn andere zu Schaden kommen

Eigentum verpflichtet

Die Privathaftpflichtversicherung gehört zu den weitverbreitetsten Versicherungen überhaupt – zu Recht. Doch nicht nur durch Sie als Privatperson können andere zu Schaden kommen, sondern auch durch Ihre Immobilie. Wie sieht es da mit dem Versicherungsschutz aus?

Stellen Sie sich vor, vom Dach Ihres Hauses löst sich ein Ziegel und verletzt einen vorbeigehenden Passanten oder der Heizöltank in Ihrem Keller bekommt ein Leck und der Bach neben Ihrem Grundstück wird verschmutzt. Dann haften Sie als Eigentümer für den entstandenen Schaden und dabei können sehr schnell große Summen zustande kommen.



Um dieses Gebäude sollte man besser einen großen Bogen machen

Die gute Nachricht: Bei der selbstgenutzten Immobilie sichert die Privathaftpflichtversicherung häufig solche Risiken mit ab, überprüfen Sie dies bitte anhand Ihrer Versicherungsunterlagen.

Wenn dagegen umfangreicherer Schutz benötigt wird – etwa bei vermieteten Immobilien – ist eine spezielle Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung unbedingt zu empfehlen. Dies gilt auch für

unbebaute Grundstücke, denn natürlich können auch dort Personen zu Schaden kommen.

Eine solche Versicherung beinhaltet dann oft auch noch weitere Komponenten, wie etwa die Absicherung des Bauherrenrisikos für Baumaßnahmen bis zu einer gewissen Größe, sodass auf eine gesonderte Bauherrenhaftpflichtversicherung verzichtet werden kann. Übrigens sind die Kosten im Falle von Vermietung laut Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlagefähig, sofern dies im Mietvertrag vorgesehen ist.

Es gibt also viele gute Gründe für eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung und ein weiterer ist jetzt dazugekommen: Die Grundeigentümer-Versicherung hat Ihr Angebot überarbeitet und mit den neuen Tarifen Pro Domo Kompakt und Pro Domo HVK zwei interessante Pakete für eine breite Absicherung geschnürt. Einige Beispiele der zusätzlich versicherten Leistungen:

Pro Domo Kompakt

- Schäden an fremden Sachen, die geliehen, geleast, gepachtet oder gemietet wurden
- Bauherrenrisiko für Baumaßnahmen bis 250.000 Euro (inkl. Eigenbauleistung bis 100.000 Euro)

- Mitversicherung der Verkehrssicherungspflicht von Photovoltaikanlagen sowie der Einspeisung von Strom bis 15 kWp
- Mitversicherung der mit der Betreuung des Grundstücks beauftragten Person
- Bei Wohnungseigentümer-Gemeinschaften: die persönliche Haftpflicht des Verwalters oder Eigentümers bei Betätigung im Interesse der Gemeinschaft
- Forderungsausfalldeckung für Mietsachschäden bis zu 100.000 Euro, wenn der Mieter für von ihm verursachten Schäden an der Wohnung nicht aufkommen kann.

Pro Domo HVK

zusätzlich

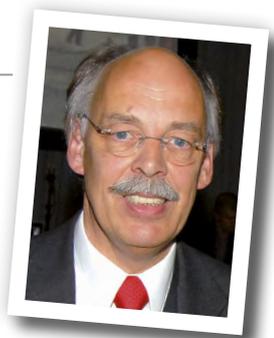
- Bauherrenrisiko für Baumaßnahmen bis 500.000 Euro (inkl. Eigenbauleistung bis 100.000 Euro)
- Mitversicherung der Verkehrssicherungspflicht von Photovoltaikanlagen sowie der Einspeisung von Strom bis 25 kWp
- Einschluss der Haftung als Bauleiter, Planer für Baumaßnahmen bis 50.000 Euro
- Durch Ausfall des Hausmeisters verursachte Mehrkosten bis 2.500 Euro
- Abhandenkommen von Schlüsseln und/oder Codekarten
- Abhandenkommen von Besucher-, Mieter- und Eigentümerhabe
- Vorsorgeversicherung für neue Risiken bis 10 Mio. Euro

Als Mitglied des Grundeigentümer-Verbandes bekommen Sie bei dem Tarif Pro Domo HVK einen Rabatt von 10 Prozent auf die Prämien.



Weitere Informationen zu den Versicherungsprodukten erhalten Sie unter www.grundvers.de

RA Heinrich Stüven zum Thema



Mieten

Nur der Neubau hilft wirklich

Bereits zum dritten Mal hat die Hamburger Wohnungswirtschaft durch ein unabhängiges Institut den Mietwohnungsmarkt untersuchen lassen. Von genereller Wohnungsnot und explodierenden Mieten kann nach dieser Studie kaum noch die Rede sein. Hamburg bietet seinen Bürgern ein breites Angebot an Wohnungen, wobei auch die Studie verdeutlicht, Hamburg ist nicht gleich Hamburg.

Es verwundert daher nicht, dass Altona, Eimsbüttel und Nord die teuersten Wohnungen anbieten, wobei sich natürlich auch hier unterschiedliche Preisstrukturen wiederfinden lassen. Mit einer rechnerischen Durchschnittsmiete von 8,15 Euro für den Quadratmeter netto-kalt monatlich sind wir weit entfernt von den immer wieder in der Öffentlichkeit aufgezeigten 16,00 Euro je Quadratmeter.

Knapp 70 Prozent der Hamburger Mieten liegen zwischen 6,36 Euro und 9,94 Euro je Quadratmeter. Die durchschnittliche Miete bei den privaten Vermietern liegt nach der Untersuchung bei 9,22 Euro je Quadratmeter.

Zu berücksichtigen ist aber dabei, dass gerade in den vergangenen Jahren viele Neubauten auf den Markt gekommen sind, die auf Grund ihrer Kosten das übliche Preisgefüge sprengen. Auch wenn in der Öffentlichkeit häufig genug ein anderes Bild erzeugt wird, der Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert, regulatorische Eingriffe in das Marktgeschehen sind unnötig, und sie bremsen die Investitionsbereitschaft.

Dies zeigt auch die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand, lag sie doch im Zeitraum April 2015 bis April 2016 bei neun Prozent, bei den privaten Vermietern sogar bei 14,4 Prozent. Die Politik muss den Bürgern vermitteln,

dass Wohnen nicht zum Nulltarif zu haben ist. Die Hansestadt hat mit der Wohnungswirtschaft starke Partner an ihrer Seite, die immer wieder Wohnraum zu fairen Bedingungen zur Verfügung stellen.

Wer allerdings ständig bezahlbare Mieten einfordert, muss dann auch dafür eintreten, dass Bauen nicht immer teurer wird. Nach wie vor ist Wohnungsneubau der beste Mieterschutz. Wenn aber Bund und Länder den Bauwilligen immer wieder neue Lasten aufbürden, wird Wohnen irgendwann unbezahlbar.

Allein seit 1990 haben sich die Normen in der Bauwirtschaft um 300 Prozent vermehrt. Wir treiben einen unglaublichen Aufwand damit, Energie einzusparen, getreu dem Motto, viel hilft viel.

Wissenschaftliche Untersuchungen dagegen zeigen, dass aufwändige Maßnahmen unterm Strich weniger effektiv sind, als die einfacheren geringinvestiven Maßnahmen. Es macht keinen Sinn, unsere abgegebene Körperwärme durch Rückgewinnungssysteme zu recyceln, wenn die dahinter stehende Technik im laufenden Unterhalt die Einsparung mehr als zunichtemacht.

Wir bauen zwischenzeitlich Wohnungen, die nur noch von technikbegeisterten Bewohnern genutzt werden können, nicht aber von Normalverbrauchern. Der Einzige, der in den Wohnungen stört, ist der Mensch mit seinem Bedürfnis die Fenster zu öffnen und an allen Rädchen zu drehen, die sich dazu anbieten. Mit der Vorlage des neuen Gebäude-Energie-Gesetzes hat leider die Bundesregierung zum nächsten Schlag gegen die Immobilienwirtschaft ausgeholt, verstanden hat sie es nicht, in welche Richtung wir steuern müssen.

Wir bauen mittlere Wohnungen, die nur noch von technikbegeisterten Menschen genutzt werden können.

IMPRESSUM

April 2017

Redaktionsleitung:

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.
GlockengieBerwall 19, 20095 Hamburg
Tel.: 040/309 67 20 · Fax: 040/32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverband.de

Verlag und Gesamtherstellung:

Mensing GmbH & Co. KG
Schützenwall 9-11 · 22844 Norderstedt
Tel.: 040/52 11 43-0, Fax: 040/52 11 43-40
E-Mail: info@mensing-druck.de
Internet: www.mensing-druck.de

Anzeigenverkaufsleitung:

elbbüro
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. 41, gültig ab 01.01.2017
(32.684 monatlich im 4. Quartal 2016)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

Grundeigentümer-Verband Hamburg v. 1832 e.V.
GlockengieBerwall 19, 20095 Hamburg
Einzelhefte erhältlich zum Preis von € 2,80 für Mitglieder und € 3,80 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

Elbe vor Neumühlen – Gerd Hoffmann

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Dez 108,8 · Jan 108,1 · Feb 108,8

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen
· Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
· DGG Deutsche Goldmünzen Gesellschaft mbH
· Grossmann & Berger GmbH
· Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

ASTRON
Immobilien-Kontor GmbH
Rothenbaumchaussee 11 20148 Hamburg
tel 040/41 17 05-0

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

BAUWERK HAMBURG
Vermittlung · Verwaltung
Haustechnik · Planung
Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

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

doelter
IMMOBILIEN GMBH · IVD
VERKAUF/VERMIETUNG
BLANKENESER LANDSTR. 58
868672

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935
Vermittlung · Verwaltung · Gutachten
www.dr-campe-immobilien.de
Tel.: 040 - 32 54 32 0

TheobaldDanielsen
SEIT 1928
Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung
Grundstücks-, Vermögens-
und Testamentsverwaltungen
Alsterdorfer Straße 262, 22297 Hamburg
Telefon (040) 514 89 80

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN
DES GRUNDBESITZES
CARL FRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabci

**IM HAMBURGER
NORDEN...**
sind wir die
Spezialisten!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

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

Vermittlung und Verwaltung
von Zinshäusern und Wohnanlagen
RICHARD GROBMANN
Immobilien seit 1913
Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
Telefon (040) 35 75 88 - 0
www.richardgrossmann.de

GRUHN
IMMOBILIEN
VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG
Uhlenhorster Weg 21 · 22085 Hamburg
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

Immobilienmarkt Hanse GmbH
★ Qualität ★ Service ★ Kompetenz
★ Vertrauen ★ Persönlich
Hammerbrookstr. 65 · 20097 Hamburg
Tel. 040 - 2385 4280
www.immobilienmarkt-hanse.de

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985
Ihr Partner in Rahlstedt.
Tel. 040-60 90 47 00
Kösliner Straße 37a · 22147 Hamburg
www.makler-lambert.de

LEIPE
IMMOBILIEN
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg - Rotherbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 60 info@leipe-immobilien.de

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

Walter A. Meulke
HH-WANDSBEK
Hausmakler SEIT 1949
Hausverwaltungen
Schlossstraße 6
22041 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Fax 65 23 330

ARTHUR TH. MEWES
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
HAUSMAKLER SEIT 1929
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Alte Holstenstraße 65-67 · 21029 HH
Tel. 040/7216021 · Fax 040/7219871

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

PEPER
GERHARD PEPER
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSMAKLER
VERKAUF · VERMIETUNGEN
VERWALTUNGEN · ALTBAUSANIERUNG
DEICHSTRASSE 29 · 20459 HH
TELEFON 040/36 10 00

PROBST & RIXEN
GRUNDSTÜCKSVERTWALTUNGSGES. MBH & CO. KG
IHRE IMMOBILIE IN BEWÄHRTEN HÄNDEN
VERKAUF-VERMIETUNG-VERWALTUNG
Rothenbaumchaussee 114
20149 Hamburg
Tel. 040-41462323
www.probst-rixen.de

MAKLER PUTTKAMMER & TEAM
Ihre Immobilienmakler mit Erfahrung seit 1979
Verkauf · Vermietung · Bewertung
Telefon 040/70 97 05 86 · Telefax 040/70 97 05 89
Rudolf-Diesel-Straße 1 · 21629 Neu Wulmsdorf
info@makler-puttkammer.de · www.makler-puttkammer.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

Ihre Immobilie ist bei
uns in besten Händen!
StöbenWittlinger
IMMOBILIENFIRMEN & HAUSVERWALTUNG
Tel. 040 - 25 40 100 | Hamburger Welle
Lübecker Str. 128 | 22087 Hamburg
www.stoeben-wittlinger.de

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

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg
Tel.: (040) 65 64 65-0 · www.witthoefl.com

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
Immobilien
Experten für Eigentumswohnungen
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

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



Und Ihr Haus fühlt sich bei uns sowieso pudelwohl.

Mit 125 Jahren Erfahrung wissen wir, was für Sie als Haus- und Grundbesitzer besonders wichtig ist. Wir bieten aber nicht nur Schutz rund um Ihre Immobilie, bei uns können Sie natürlich auch eine Hausrat-, Unfall- oder Haftpflicht-

versicherung abschließen. Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie unter **040 3766 3333**.



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

PERSÖNLICH VERSICHERT SEIT 1891