

HAMBURGER 06 2017 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Elektromobilität

Leitartikel

Behutsame
Erneuerung

Städtebau – Vor der Bundestagswahl

Tiefgarage – Nur für Kraftfahrzeuge

Terrasse – Ein Platz im Grünen

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:



ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

Rufen Sie uns an! Wir beraten Sie gern. Telefon (0 40) 32 0102-22



 **PRIVATGRUND**

www.privatgrund.de

Neue politische Unkultur

Es sind schon merkwürdige Zeiten, in denen wir leben. Da berichten wir ausführlich in diesem Verbandsmagazin über die Aussagen der Parteien vor der Bundestagswahl. Genauer über die Absichten der im Bundestag vertretenen Parteien und der FDP. Nicht der AfD.

Man kann sicher darüber streiten, ob das richtig ist. Immerhin ist

Aber eben erst dann. So wurde es im übrigen auch bei den Linken gehalten.

Gut, und die FDP? Na ja, dem aktuellen Bundestag gehört sie in der Tat nicht an. Aber ich denke, man kann es durchaus rechtfertigen, eine Partei, die seit Jahrzehnten fester Bestandteil der Politik in den Bundesrepublik Deutschland ist, auch dann zu Wort kommen zu lassen, wenn sie aktuell dem Parlament nicht angehört. Die politische Bedeutung der FDP in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland ist nun einmal eine andere als die der AfD. Ganz zu schweigen davon, dass die politischen Gemeinsamkeiten

zwischen Haus & Grund einerseits und der FDP andererseits immer besonders groß waren, die FDP phasenweise als einzige Partei überhaupt noch Vermieterinteressen vertreten hat.

Natürlich kann man auch anderer Meinung sein. Das gehört in einer

Wer anderer Meinung ist als wir, kann es uns gerne sagen ...

die AfD schon in zahlreichen Landesparlamenten vertreten und liegt bei den aktuellen Umfragen zur Bundestagswahl immer noch bei mehr als sieben Prozent.

Nun kann ich es mir leicht machen und darauf verweisen, dass die Texte zur Bundestagswahl zentral bei Haus & Grund verfasst werden und wir auf die Auswahl der Parteien, die dort zu Wort kommen, keinen Einfluss haben. Doch das wäre zu kurz gesprungen. Denn natürlich hätten wir hier Text ergänzen können, wenn wir es für nötig gehalten hätten. Doch ich halte die Entscheidung unseres Zentralverbandes, die AfD hier nicht besonders darzustellen, für richtig. Die AfD gehörte dem Deutschen Bundestag bisher nicht an. Und ob sie ihm in der kommenden Legislaturperiode angehören wird, steht nun einmal noch nicht fest. Sollte sie den Sprung ins Parlament schaffen, ist sie selbstverständlich in die Vorberichte zur dann folgenden Bundestagswahl mit aufzunehmen.

... aber bitte offen und deutlich und auf keinen Fall anonym.

Demokratie nun einmal dazu. Neu ist allerdings, dass die Protestmail, die ich dazu erhalten habe, anonym geschrieben war. Absichtlich ohne Angabe des Absenders. Das macht besorgt. Denn wir haben niemals irgendjemandem Anlass gegeben, seine Meinung nicht offen zu sagen. Ressentiments sind von uns nun wirklich nicht zu befürchten. Wir möchten Kritik, aber bitte immer offen und ehrlich.

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Wertsteigerung statt Stillstand

Oft ist es wie im Märchen:

Küsst man den Frosch, erscheint der Prinz.

Das ist bei Immobilien

nicht anders. Deshalb

geben wir Ihnen nicht nur eine objektive Bewertung

Ihres Objektes, sondern

mobilisieren auch die Wertreserven!

Und helfen Ihnen, diese

zum Vorschein zu bringen!

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Brandstwierte 1, 20457 Hamburg
Telefon (0 40) 36 90 80
Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de IVD

NORDLICHT BY NATURE

NORDLICHTER SIND EBEN HELLER



mensing | print & packaging solutions

THINK NORDISCH

agil · ideenreich · mutig

www.mensing-druck.de

INHALT



06

Das Auto wird mit Strom betankt und am besten mit anderen geteilt – das ist die Vision für die Mobilität in nächster Zukunft.

Schwerpunktthema:

Elektromobilität

Hochbahn und Behörden gehen in Hamburg voran. Mit sogenannten E-Quartieren soll jetzt der private Sektor beim Umbau zum abgasfreien Verkehr folgen. Die Immobilienwirtschaft spielt dabei eine wichtige Rolle.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
E-Mobilität in Hamburg

- 13 Marktanalyse
- 14 Parteien zur Wahl
- 16 Sanierungsrate
- 17 Vortrag in der Universität

RECHT & STEUERN

- 18 Neues aus Karlsruhe
- 19 Tiefgaragenstellplatz
- 20 Reservierungsvereinbarung
- 21 Grunderwerbsteuer
- 22 Fragen & Antworten



Foto: hysolutions



Foto: GEMPP GARTENDESIGN

OBEN: Lissabon
UNTEN: Terrassen

VERBAND & VEREINE

- 12 Gauger-Stiftung
- 18 Erbrechtsberatung
- 23 Fachliteratur
- 24 Verabschiedung
- 26 Veranstaltungen
- 26 Seminare
- 27 Reisen**

HAUS & LEBEN

- 28 Terrassen gestalten**
- 31 Smart Home
- 32 Lästige Insekten
- 33 Energieeffizienz
- 34 Backstein-Tage

FINANZEN & VORSORGE

- 36 Immobilienpreise
- 37 Gartengefahren

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Was ändert sich?



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



Hamburg unter Strom

Mit neuen Konzepten und Projekten treibt man das Thema Elektromobilität in Hamburg voran. Bis sich die Alternative auf der Straße auch im Privatbereich durchsetzt, scheint es jedoch noch zu dauern.

Bettina Brüdgam

Laden statt tanken – die Zukunft der Mobilität ist elektrisch. Darauf zumindest arbeitet die Bundesregierung hin. Bis zum Jahr 2020 sollen eigentlich eine Million Elektrofahrzeuge über deutsche Straßen surren, bis 2030 sechs Millionen. Diese Ziele fixiert das Regierungsprogramm Elektromobilität aus dem Jahr 2011 – auch wenn sie kaum noch erreichbar scheinen, hält man daran fest. Deutschland als Land der Automobilbauer soll Leitmarkt für die Technologie werden, so der Anspruch dahinter. Hamburg nimmt dabei inzwischen eine Vorreiterrolle ein. Eine Partnerschaft mit dem VW-Konzern, geschlossen im Herbst 2016, treibt das Thema in der Elbmetropole weiter voran. Seitdem ist die

Hansestadt Sozium in der VW-Strategie für mehr E-Autos und Mobilitätsdienste in Ballungsräumen.

Den Schwenk weg von fossilen Brennstoffen hin zu umweltfreundlichen Alternativen fordern Experten schon länger ein. Schließlich sind die Ölreserven endlich und die Verbrennung setzt erhebliche Mengen von CO₂ frei. Mit E-Power möchte man auch auf den Straßen gegensteuern. Ob rein elektrisch, Hybrid oder Brennstoffzelle – unterschiedliche Technologien werden dafür erprobt. „E-Mobilität ist notwendig, um Strom als Kraftstoff im Verkehrssektor einzuführen“, sagt Sören Christian Trümper, Umweltwissenschaftler am Institut für Verkehrsplanung und Logistik der Technischen

Die Hochbahn testet verschiedene alternative Antriebskonzepte auf der sogenannten Innovationslinie 109. So können die unterschiedlichen Technologien im Alltagsbetrieb erprobt werden. Fest steht, dass ab 2020 keine Busse mit Verbrennungsmotor mehr angeschafft werden dürfen.

Universität Hamburg-Harburg. Schon weil Autos, die mit Strom aus erneuerbaren Energien fahren, kaum Schadstoffe ausstoßen.

In Hamburg ist man bereits eifrig dabei, die E-Mobilität auf unterschiedlichen Ebenen zu fördern. In der Metropolregion fahren aktuell 2.500 Batteriefahrzeuge sowie Hybride. Mit gutem Beispiel voran geht der Senat, er hat die Behörden verpflichtet bei Neuanschaffungen vorrangig in E-Autos zu investieren. Derzeit gehören zu Hamburger Behörden und den öffentlichen Unternehmen rund 350 E-Fahrzeuge, zu den Kommunen der Metropolregion nochmals 140 Stück. Einzelne Dienststellen in Hamburg, wie etwa das Bezirksamt Harburg haben schon fast jeden zweiten Bestands-Pkw auf E-Antrieb umgestellt. „Überall, wo es funktioniert, sollte auch skaliert werden“, sagt Susanne Meinecke, Sprecherin der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation. Mit Partnern aus der Automobilbran-



Die Kombination von sauberem Strom und E-Mobilität bringt für die Umwelt am meisten.

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

StöbenWittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Ihre Ansprechpartner für:



- Wertermittlung & Erbenberatung
- Leibrentenverkauf mit Wohnrecht
- Grundstücksteilung & Aufteilung in Wohnungseigentum
- Immobilienverkauf & -vermietung
- Besondere Herausforderungen

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



che werde zudem seit Anfang 2017 ein Projekt umgesetzt, mit dem Wirtschaft und Verwaltung für zwei Jahre (24-Monats-Leasing) E-Fahrzeuge zu deutlich ermäßigten Konditionen beschaffen können. „Und weitere Projekte sind in der Planung“, so Meinecke.

„Der politische Rückhalt für die E-Mobilität in Hamburg ist groß“, beobachtet Trümper. Der Senat möchte beweisen, dass er es kann. Für den schnelleren Erfolg sei eigens die Dienstwagen-Beschaffungs-Richtlinie angepasst worden. Wer heute noch in der Behörde einen Wagen mit Verbrennungsmotor erwerben möchte, müsse dafür gute Gründe vorweisen können. Und die Hamburger Hochbahn dürfe nur bis zum Jahr 2020 Busse mit Verbrennungsmotor anschaffen, danach ausschließlich E-Busse. „Jetzt müssen die privaten Autofahrer folgen“, so Trümper.

Auch hier zeigt sich Hamburg umtriebig. Mit sogenannten e-Quartieren soll

die neue Mobilität endlich in den privaten Bereich vordringen. Gefördert wird das Modellprojekt vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, es läuft noch bis September diesen Jahres. Dabei möchte man unterschiedliche Ansätze entwickeln und erproben, etwa Carsharing mit E-Fahrzeugen oder schadstoffarme Antriebe im Zusammenspiel mit innovativen baulichen Energiekonzepten. „Es geht immer auch um einen Mehrwert in punkto Wohn- und Lebensqualität“, sagt Peter Lindlahr, Geschäftsführer des Unternehmens hySolutions, das das Projekt koordiniert.

Mit der Verdichtung der Stadt und der Abschaffung des festen Stellplatzschlüssels komme man ohnedies nicht umhin, innovative Mobilitätskonzepte wie Carsharing voranzutreiben. Große Neubauvorhaben wie die Mitte Altona oder die Hafencity sehen beispielsweise teils nur noch vier Parkplätze für zehn Wohnun-

gen vor. „In einer wachsenden Stadt herrscht immer auch ein scharfer Wettbewerb um die knappen Flächen“, so Trümper.

Insgesamt 32 Standorte wurden geprüft und daraus 14 e-Quartiere ausgewählt, um unterschiedliche Rahmenbedingungen zu testen. Umgesetzt wurden neu eingeführte Mobilitätsangebote, die nun wissenschaftlich evaluiert und mit Referenzstandorten mit bestehendem stationsgebundenen Carsharing abgeglichen werden. Sie bilden in ihrer jeweiligen Typologie eine große Vielfalt ab: Mümmelmannsberg, Quartier 21 in Barmbek, die Stadtgärten in Lokstedt oder der Erlenhof in Ahrensburg. Für jedes der Quartiere stehen Ladepunkte zur Verfügung, im Idealfall oberirdisch und gut sichtbar für andere registrierte Nutzer. „Das Angebot wird gut angenommen, es gibt wenig Berührungsängste“, so die Erfahrung von Lindlahr. Grundsätzlich müsse man jedoch immer eine Anlaufzeit von mehreren Monaten kalkulieren. Die E-Autos würden genauso häufig angemietet wie die Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor – allerdings in der Regel für kürzere Strecken, etwa zum Supermarkt, ins Fitnessstudio oder zum Arzt. „Es existiert in den Köpfen immer noch das Bewusstsein, mit nur kurzer Reichweite unterwegs zu sein“, so Lindlahr. Fest stehe aber, dass Carsharing eine gute Möglichkeit biete, die Schwelle zur E-Mobilität abzubauen.

„Carsharing-Fahrzeuge werden auch sonst eher für schnelle Erledigungen in der Umgebung eingesetzt“, weiß Daniel Kulus, Stadtplaner an der Hafencity Universität Hamburg, die das Projekt wissenschaftlich begleitet. Die Reichweite der älteren E-Autos liege bei 100 Kilometern, neuere Modelle schaffen bis zu 250 Kilometer. Eine Komplettladeung an einer herkömmlichen Ladesäule dauert zwar etwa sechs Stunden. „80 Prozent Ladestand lässt sich jedoch bereits nach einer Stunde erreichen“, so Kulus.

„Die Zuverlässigkeit der Reichweiten ist nach wie vor ein Problem“, so Trümper. Läuft das Radio, schafft das E-Auto weniger Kilometer, ähnlich sieht es bei Kälte aus. So prüfte das DEKRA Technology Centers etwa den Citroen C-Zero: Bei minus fünf Grad verringerte sich der Aktionsradius um rund die Hälfte vergli-

E-Quartiere – Mobilität der Zukunft

Für die 14 e-Quartiere wurden unterschiedliche Konzepte erarbeitet. Drei Beispiele zeigen verschieden Ansätze auf.

Quartier 21 in Barmbek

In dem von 2008 bis 2012 errichteten Viertel auf der Konversionsfläche des Barmbeker Krankenhauses sollen insbesondere die Bewohner das Angebot der Elektrofahrzeuge nutzen, 1.200 Menschen leben hier. Entsprechend hat der Projektpartner cambio CarSharing gemeinsam mit ihnen das Mobilitätsangebot weiterentwickelt. Durch die intensive Zusammenarbeit mit dem Nachbarschaftsverein, die Kommunikation über quartiersinterne Medien und eine örtliche Mobilitätsberatung konnten Vorbehalte rasch abgebaut werden.

Am Weißenberge in Ohlsdorf

Die ersten neuen Wohnungen wurden hier 2015 fertiggestellt, zudem gibt es 45 denkmalgeschützte Gebäude. Die STARCAR GmbH hat ein flexibles Mobilitätsangebot geschaffen. Das Elektroauto, ein BMW i3, kann von den Nutzern in einem Radius von 300 Metern um das Quartier abgestellt und an der öffentlichen Ladesäule am Maienweg mit Strom betankt werden. Carsharing eröffnet für die dezentrale Lage eine gute Ergänzung für die Anbindung an die Innenstadt.

Erlenhof Ahrensburg

Auf dem Areal wird demonstriert, wie sich die Möglichkeiten der Moderne in einem historischen Gebäude nutzen lassen. Die Villa Pomona aus dem Jahr 1897 wurde mit innovativer Speichertechnologie, Steuer- und Regelungstechnik zum EnergiePlus-Haus, das die eingesetzten E-Fahrzeuge in den Energiekreislauf integriert. Untersucht werden hier Fragen unter anderem zum Lademanagement, der Energiebilanz, zur Optimierung des Lastenmanagements und der Verteilung des erzeugten Solarstroms.

**HAMBURGER STIFTUNG
SUCHT ZUM KAUF:
ANLAGEIMMOBILIEN**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 6076543

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Kompetente
Hausverwaltung gesucht?**

- Wir verwalten:
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Miethäuser
- 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 Stadtteilen
lagen bis 2 Mio. Euro.
Wir führen es nach
guten, alten Werten.
Tel. 040/850 57 30

chen mit der Kilometerzahl bei einer Außentemperatur von plus 22 Grad. Auch sonst gilt es, noch einige schwere Brocken für den Durchbruch der E-Mobilität zur Seite zu räumen. In Hamburg gibt es inzwischen rund 350 öffentlich zugängliche Ladepunkte, noch in diesem Jahr soll die Zahl um weitere 600 Stück anwachsen. „Das ist nicht schlecht, aber noch zu wenig“, moniert Trümper. Laternenparken mit dem Elektroauto würde in Hamburg einfach nicht funktionieren, es fehle nach wie vor ein gut ausgebautes Schnellladenetzt. Auch müssten alle E-Fahrzeuge standardmäßig schnellladefähig sein, bisher bieten viele Modelle diese Möglichkeit nur gegen einen spürbaren Aufpreis.

Ohne die Immobilienwirtschaft geht es nicht, „denn erst mit den Ladestationen in den Tiefgaragen und auf den Parkflächen der Quartiere lässt sich der Umbruch schaffen“, so Kulus. Bisher gäbe es allerdings nur wenige Vorreiter, die sich an dieses Thema wagen. Die HafenCity, geplant am Reißbrett, bietet auch sonst beste Voraussetzungen für neue Wege. „In den östlichen Quartieren Baakenhafen und Elbbrücken entsteht Europas größtes quartiersbezogenes Innovationsprojekt für Carsharing und Elektromobilität“, berichtet Susanne Bühler, Sprecherin



Foto: © by Tim Reckmann / PIXELIO

Das Aufladen der Elektrofahrzeuge muss noch verbessert werden.

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



Foto: © by Gabi Eder / PIXELIO

Bis es auf Hamburgs Straßen keine qualmenden Auspuffe mehr gibt, werden noch einige Jahre vergehen.

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.


Haueisen
Immobilien seit 1914

Tel. 040 32 91 91 | www.haueisen.de

der städtischen Entwicklungsgesellschaft Hafencity Hamburg GmbH. Das Ziel sei es, die Nutzung privater PKWs deutlich zu reduzieren und sowohl sozialen als auch ökologischen Nutzen zu stiften. Im Rahmen dieses Modellprojektes entstehen nur noch vier Stellplätze pro zehn Wohnungen. Ein Drittel von ihnen wird Teil eines Carsharing-Systems, das bis 2025 ausschließlich aus Elektromobilen bestehen soll. Dann werden 300 bis 400 Autos in der HafenCity ausschließlich E-Fahrzeuge im Carsharing sein. Die Mitte Altona wird ebenfalls als ein Modellquartier für auto- und verkehrsreduziertes Wohnen gebaut und ist Teil des Projekts e-Quartier. Und für das Pergolenviertel in Winterhude mit geplanten 1.400 Wohnungen unterstützt man gleich im Rahmen der Grundstücksvergabe den Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität.

Im Alleingang läuft solch ein Vorhaben jedoch nicht immer so reibungslos, davon weiß Axel Horn, Vorstandsmitglied des Bauvereins der Elbgemeinden zu berichten: Vor drei Jahren startete die Baugenossenschaft im Zuge eines Neubaus in Lokstedt bereits mit einem Carsharing-Unternehmen ein Angebot mit Elektroautos für 600 Wohneinheiten. Nach zwei Jahren wurde der Pilotversuch aufgrund der geringen Nachfrage allerdings wieder abgebrochen und als Ersatz ein konventionelles Auto angeschafft. Auch sonst sei das Interesse eher verhalten. „Wir haben 14.000 Wohnungen im Bestand und bisher gerade mal drei Anfragen zur E-Infrastruktur“, so Horn.

Gleichwohl: „Wir sehen E-Mobilität als wichtiges Zukunftsthema“, sagt Horn. Schließlich gehöre zu einer Genossenschaft immer ein Generationenvertrag – und das schließe nachhaltiges Handeln mit ein. So stehen drei E-Smarts als Dienstwagen für die Mitarbeiter zur Verfügung. Aber auch für die Mitglieder plant man, Ladepunkte für E-Autos einzurichten. Schon weil die BVE inzwischen mit 24 Blockheizkraftwerken Strom und Wärme für die Anwohner produziert. „An diesen Standorten könnten wir vergünstigt Strom abgeben, hier passt dann natürlich ein Konzept zur E-Mobilität sehr gut“, erklärt Horn. Mittelfristig plant er 10 bis 30 Prozent der Stellplätze der Neubauprojekte auch für E-Fahrzeuge einzurichten – und reserviert dafür schon mal jeweils einen Extra-Raum, der dann für einen zusätzlichen Hausanschluss für die Ladestation vorgerüstet wird. „Die Mehrkosten für den Anschluss pro Auto belaufen sich auf etwa 1.000 Euro im Vergleich zum herkömmlichen Tiefgaragenplatz“, so Horn. Mit Ladebox und Schnellladesäule steigen die Kosten sogar auf 3.000 Euro. Für den Bestand warte man vorerst ab, „die Hürden sind hier einfach noch zu hoch“, so Horn. Schon

die Leistungsfähigkeit der Anschlüsse reiche oft nicht aus. Das Know-how rund um die E-Mobilität kommt aus der technischen Abteilung des Bauvereins, „da haben wir uns über die Zeit eingearbeitet.“

Wie findet sich eine Einigung mit der Eigentümergemeinschaft und müssen alle zustimmen? Reicht die Leistungsfähigkeit des Stromanschlusses? Wer übernimmt die Kosten der Infrastruktur? Wie wird später der Verbrauch abgerechnet? Welches System ist zukunftsfähig? Das Thema E-Mobilität wirft für Grundeigentümer zahlreiche Fragen auf. „Wir sehen jedoch gerade hier ein großes Potenzial“, sagt Kulus. Insbesondere die hochverdichteten Lagen mit intensiver Flächenkonkurrenz und starkem Verkehrsdruck seien von einer kleinteiligen Eigentümerstruktur geprägt. „Es fehlen jedoch Anlaufstellen für diese Zielgruppe“, so Kulus. Die könnte es in Hamburg vielleicht bald schon geben. Jedenfalls ist bereits ein Folgeprojekt zu den e-Quartieren angedacht. „Hier wollen wir noch stärker auf die Bedürfnisse und Fragen der Wohnungswirtschaft eingehen“, erklärt Lindlahr. Schließlich gewinnt das Thema in der Branche weiter an



Die Kombination von Carsharing und Elektromobilität bietet Potential, die Umwelt zu entlasten.

Bedeutung. „Mit E-Mobilität können Vermieter und Investoren künftig Standortvorteile generieren“. Schon heute sei dies ein Aktivposten für die Vermarktung. Und in nicht allzu ferner Zukunft

werde nicht das einzelne E-Auto bepreist, sondern könne in neuen Geschäftsmodellen als Pakettlösung auch Bestandteil des Immobilienkaufs werden, so seine Prognose.

Über 20 Jahre Immobilien in Hamburg

Denken Sie über den Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses nach?

Wir beraten Sie hinsichtlich der Entscheidung, eine Immobilie zu halten oder die hohen Marktpreise jetzt zu nutzen und Ihr Mehrfamilienhaus zu verkaufen.

Diskret und erfolgreich!

In den letzten Jahren haben wir über 80 Mehrfamilienhäuser z.B. in Eimsbüttel, Eppendorf, Altona, St. Pauli, Barmbek, Wandsbek, Harvestehude sowie im Hamburger Umland verkauft.

Verlässlichkeit und Engagement

Die Vermittlung von Immobilien ist seit über 20 Jahren unser Kerngeschäft und wir haben Freude an dieser Herausforderung.

Ihr LEIPE IMMOBILIEN – Team



Schlüterstraße 14
20146 HH-Rotherbaum

LEIPE
IMMOBILIEN · IVD

Tel. 040 - 41 42 93 60
www.leipe-immobilien.de



Hilfe für Senioren

Auf die Frage, wie die Menschen im Alter wohnen wollen, ist die mit Abstand häufigste Antwort: „Weiter im eigenen Zuhause.“ Die eigene Wohnung oder das eigene

Haus liegt damit weit vor Alternativen wie stationären Pflegeeinrichtungen, betreutem Wohnen oder Senioren-Wohngemeinschaften.

Auf der anderen Seite lassen früher oder später Kraft und Beweglichkeit nach, eventuell auch das Gedächtnis. Gegebenenfalls kann dann ein Pflegedienst helfen. Doch für das alltägliche Leben sind oft auch größere oder kleinere Umgestaltungen an der Immobilie erforderlich. Es gibt vieles, was Senioren den Alltag erleichtern kann: von Treppenliften und ebenerdigen Duschen über rollstuhlgerechte Türen bis hin zu besonderen Beschriftungen für Demenzerkrankte und vieles mehr. Bei der Frage, was davon in welchem Fall sinnvoll ist, können Vereine wie Barrierefrei Leben e.V. (Tel. 040/29 99 5609) oder die Alzheimer Gesellschaft (Tel. 040/68 91 36 25) Rat geben.

Aber auch der Grundeigentümer-Verband kann einiges für seine Mitglieder tun: An erster Stelle ist hier die bautechnische Beratung zu nennen. Architekten, Ingenieure und Techniker beraten bei Fragen der technischen Umsetzung oder prüfen Handwer-

kerangebote. Die Rechtsberatung kann Ihnen erläutern, welche Maßnahmen Sie bei einer Eigentümergemeinschaft alleine durchführen können und wo Sie gegebenenfalls die Gemeinschaft einbeziehen müssen, etwa wenn Terrassen oder Balkone barrierefrei gestaltet werden sollen.

Natürlich sind altersgerechte Umbaumaßnahmen auch immer mit Kosten verbunden. Die Steuerberatung erläutert Ihnen, wie Sie das Finanzamt beteiligen können und in der Finanzierungsberatung, die der Grundeigentümer-Verband in Kooperation mit der IFB durchführt, können Sie sich zum Beispiel über die Fördermöglichkeiten informieren, die die Kreditanstalt für Wiederaufbau bietet, die eigene Programme für altersgerechtes Umbauen aufgelegt hat.

Und gegebenenfalls kann auch die vom Grundeigentümer-Verband verwaltete Otto-Ernst-Carl-Gauger-Stiftung helfen, der Stiftungszweck die „Unterstützung von alten und bedürftigen Hamburger Grundeigentümern“ ist. Näheres zu den Fördermöglichkeiten der Stiftung finden Sie unten.



Auch im Alter in den eigenen vier Wänden: die Wunschvorstellung der meisten.

Fördermöglichkeiten im Überblick

1. Zuwendungen

Die Stiftung unterstützt bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch eine einmal jährlich gewährte Zuwendung (in den letzten Jahren als sogenannte Weihnachtsspende ausgezahlt).

2. Übernahme der Mitgliedsbeiträge

Die Stiftung übernimmt für bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Zahlung für die Mitgliedschaft im Grundeigentümer-Verband Hamburg.

3. Notwendige Instandsetzung

Die Stiftung fördert bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der notwendigen Instandsetzung der von ihnen selbstgenutzten Gebäude beziehungsweise Wohnungen. Hierzu gehören insbesondere die Instandsetzung der Bausubstanz, die gesetzlich vorgeschriebene energetische Modernisierung und weitere gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen am

Gebäude, wie etwa die Überprüfung und gegebenenfalls Erneuerung der Sielanchlussleitung oder erforderliche Ergänzungen an der Frischwasserinstallation. Die Förderung ist im Einzelfall auf 2.000 Euro beschränkt.

4. Altengerechter Umbau

Die Stiftung fördert bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beim altengerechten Umbau der von ihnen selbstgenutzten Gebäude beziehungsweise Wohnungen. Hierzu gehören insbesondere der Umbau von Bädern und Sanitäranlagen, der Einbau einer Rampe oder anderer Vorrichtungen, die den barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglichen, oder die Beseitigung von Barrieren im Inneren der Wohnung. Die Förderung ist im Einzelfall auf 10.000 Euro beschränkt.

Die Förderungen müssen jeweils schriftlich beantragt werden.

Fördervoraussetzungen

Stiftungszweck ist satzungsgemäß die zeitweilige oder lebenslängliche Unterstützung von alten und bedürftigen Hamburger Grundeigentümern. Bedürftigkeit liegt nach den aktuellen Förderrichtlinien unter folgenden Bedingungen vor:

- Der beziehungsweise die Antragsteller haben das 61. Lebensjahr überschritten.
- Das jährliche Bruttoeinkommen übersteigt bei Einzelpersonen 24.240 Euro und bei Paaren 39.792 Euro nicht.
- Das Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.
- Das sonstige Vermögen übersteigt einen Wert von 15.500 Euro nicht.

Weitere Informationen bekommen Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter Tel.: 040/30 96 72 – 56 / 70.

Marktanalyse

Wohnungsmarkt: Kein Grund zur Panik!

Die Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Ohmoor haben ihre jährliche Analyse des Wohnungsmarktes ohne überraschendes Ergebnis abgeschlossen: Sie stellten einen Mietanstieg im Rahmen der allgemeinen Preissteigerungsrate fest.

Das Gymnasium Ohmoor führt mittlerweile seit mehr als 30 Jahren eine Untersuchung des Hamburger Wohnungsmarktes nebst Umland durch und prüft dabei auch die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Hamburg. Das Ergebnis der Untersuchung wurde auf einer Pressekonferenz im Hause des Mietervereins vorgestellt, bei der auch Vertreter der Wohnungswirtschaft geladen waren. Bei der Untersuchung wurden mehr als 6000 Wohnungsangebote aus öffentlichen Wohnungsbörsen ausgewertet.

Die meisten Angebote stammten aus dem Immobilienportal Immonet und erstreckten sich über das ganze Stadtgebiet Hamburgs sowie auf 6 Randkreise.

Mit Spannung wurde das Ergebnis der Marktanalyse im Hinblick auf die Auswirkungen der seit dem 1. Juli 2015 in Hamburg geltenden Mietpreisbremse erwartet. Es stellte sich die Frage, ob die Mietpreise ungebremst auch in diesem

Jahr angestiegen sind. Um es vorweg zu nehmen: Dies war nicht der Fall. Die Gymnasiasten stellten für das Hamburger Stadtgebiet eine Zunahme der Mietpreisangebote um 1,8 Prozent auf netto 12,68 Euro pro Quadratmeter fest, wobei im Vorjahr eine Preissteigerung von 5,6

Prozent in der Studie ermittelt worden war. Im Umland betrug der festgestellte Angebotspreis Euro 8,54 pro Quadratmeter und bedeutet damit eine Verteuerung des Wohnraums um 2,3 Prozent. Auch dieser Wert bleibt jedoch erheblich hinter der Steige-

rung der Angebotsmieten des Vorjahres von 7,3 Prozent zurück. Entgegen vielfach anders lautender Unkenrufe belegt die Studie nach Auffassung des Grundeigentümer-Verbandes, dass wohl jede Diskussion über eine Verschärfung der Mietpreisbremse überflüssig ist. Vielmehr zeigt die Entwicklung, dass sich Vermieter an die Gesetzesvorgaben der Mietpreisbremse halten und die Mieten auch

ohne Verschärfung stark gebremst sind. Die im Rahmen der allgemeinen Preissteigerungsrate befindlichen Mietpreisentwicklungen befinden sich auf einem normalen Niveau, das keinen Anlass zur Beunruhigung bietet.

Die Studie der Schülerinnen und Schüler belegt auch, dass in einkommensstärkeren Stadtteilen die Mietpreisangebote im Durchschnitt höher liegen. Dies gilt beispielsweise für die Hafencity, Rotherbaum und Harvestehude, wo im Schnitt Mietpreise von 17,00 Euro verlangt werden. Im Gegensatz dazu gibt es allerdings auch 18 Stadtteile, in denen die Quadratmetermiete bei einer Neuvermietung unter 10,00 Euro liegt. Auch günstigerer Wohnraum ist daher in Hamburg zu bekommen.

Nicht nur bei den Wohnungsmieten, sondern auch bei den Verkaufspreisen für Eigentumswohnungen setzte sich der Trend eines Preisanstiegs fort. Im Hamburger Westen betragen in den beliebten Stadtteilen entlang der Elbe beispielsweise die Verkaufsangebotspreise zum Teil mehr als 6000 Euro pro Quadratmeter. Dieselben Preise sind bei den Verkaufsangeboten in der Nähe des Hamburger Zentrums festzustellen.

Obwohl die Studie des Gymnasiums Ohmoor letztlich ihre Erkenntnisse aus Angebotspreisen und nicht aus tatsächlich gezahlten Mieten erzielt, spiegelt sie einen bundesweiten Trend gerade in Großstädten wider, wonach die durchschnittlichen Mietpreise weiter steigen.

Angesichts einer Steigerung der Angebotspreise im Rahmen der allgemeinen Verbraucherpreise ist der Ruf nach schärferer Regulierung unverständlich.

Ulf Schelenz
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wir vermitteln Ihr Zinshaus zu einem äußerst attraktiven Kaufpreis. Zügige, vertrauliche Abwicklung. Zuverlässig, hanseatisch



Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen seit 1913

Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
Peter Berge 040/35 75 88 - 17
Winfried Lux 040/35 75 88 - 61



Unser Firmensitz im Heine-Haus

IVD VHH EEK

www.richardgrossmann.de

Parteien zum Städtebau

Eigentümer vor der Wahl

Auch in diesem Monat setzen wir unsere Reihe im Vorfeld der Wahl zum 19. Deutschen Bundestag am 24. September fort. Dieses Mal wurden die Parteien CDU, SPD, DIE LINKE, Bündnis 90/ Die Grünen und FDP zum Themenkomplex Städtebau befragt.

1. Wir haben einen extrem hohen Anteil an großen Wohnungen. Die Haushalte werden jedoch immer kleiner. Vor allem in ländlichen Räumen stehen immer mehr große Wohnungen leer. Sie sind irgendwann nicht mehr nutzbar. Der langfristige wirtschaftliche Schaden ist enorm. Wie kann dieser Entwicklung entgegengesteuert werden?
2. Bezahlbares Bauland ist überall rar. Hier könnte auch der Bund eine Menge tun – angefangen bei Regelungen in den Grundstückskaufverträgen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, aber auch bei der Schaffung von Rahmenbedingungen. Welche Pläne gibt es dazu in Ihrer Partei?



Foto: CDU/Laurence Chaperon

Zu 1: „Auf einigen regionalen Wohnungsmärkten macht sich der Wandel von Wirtschaft und Demografie bemerkbar. Die erforderlichen Anpassungen in der Stadtentwicklung sind selten wirtschaftlich. Auch Umbau oder Nutzungsänderung bedürfen einer rentablen Perspektive. Die Bundesregierung unterstützt diesen Prozess durch das „Stadtumbauprogramm“. CDU und CSU haben sich erfolgreich für dessen Aufstockung im Bundeshaushalt auf jährlich 260 Millionen Euro eingesetzt. Daran wollen wir anknüpfen.“

Zu 2: „Beim Wohnungsbau geht es voran, aber immer noch zu schwach. Neben der unzureichenden Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch einige Länder bereitet uns das zu geringe Wohnungsangebot für Normalverdiener in Ballungsregionen Sorgen. Eine steuerliche Förderung hat in der Vergangenheit stets zu spürbaren Erfolgen geführt. Daher sollte das auch künftig das bevorzugte Förderinstrument sein. Die Grundstücke des Bundes dürfen bereits für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus billiger abgegeben werden.“

Marie-Luise Dött MdB CDU



Foto: spdfraktion.de, Susie Knoll, Florian Jänicke

Zu 1: „260 Millionen Euro stehen für Stadtumbauprogramme zur Verfügung. Damit können Altbauten saniert, gesichert und abgerissen werden. Förderfähig ist neben Neubau, Modernisierung und Bildung von Wohneigentum auch die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum. Das Programm „Altersgerechter Umbau“ der KfW muss konsequent verstetigt werden. Darüber hinaus wollen wir den Erwerb von Bestandsbauten durch Familien im ländlichen Raum mit Zuschüssen fördern.“

Zu 2: „Der Bund muss beim Verkauf öffentlicher Grundstücke und Gebäude Vorbild sein. Wir wollen eine Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zugunsten der kommunalen Belange. Der Bund muss die Kommunen finanziell so ausstatten, dass diese eine nachhaltige Bodenvorrats- und Liegenschaftspolitik gestalten können. Wir halten die Senkung der Baunebenkosten für unbedingt erforderlich.“

Michael Groß MdB SPD

► **Das sagt Haus & Grund-Präsident Warnecke zu den Positionen zur Entwicklung des ländlichen Raums:**

„Der ländliche Raum muss auch für jüngere, arbeitende Menschen wieder attraktiver werden. Die Digitalisierung der Arbeitswelt kann dabei helfen. Voraussetzung ist, dass der ländliche Raum an schnelle Datenleitungen angebunden wird. Ergänzend müsste der Umbau und die Modernisierung vorhandener Gebäude steuerlich gefördert werden: Die Kosten dafür müssen sofort in vollem Umfang geltend gemacht werden können.“



FAIRMIETER
wir fairmieten für Vermieter

Wohnraumvermietung
immer zum günstigen
Festpreis € 795,-

besten & persönlicher Service!
beste & geprüfte Mieter!

Standorte: Innenstadt –
Alstertal – Nordheide



Direktinfo: 040 – 63 30 50 60
info@fairmieter-service.de
www.fairmieter-service.de

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



BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43



Foto: Caren Lay/ars

Zu 1: „Unser Ziel sind gleichwertige Lebensverhältnisse und Perspektiven für die Bevölkerung im ländlichen Raum. Wir wollen Abwanderung durch eine andere Wirtschafts- und Strukturpolitik entgegensteuern. Das positive Beispiel des Wallmeroder Modells zeigt, wie Ortskerne kleiner Gemeinden auch für junge Familien attraktiv gestaltet werden können. Den bestehenden Umbauebedarf wollen wir durch öffentliche Förderung unterstützen, dies gilt insbesondere für den altersgerechten Umbau.“

Zu 2: „Je knapper das Bauland, umso wichtiger ist der Umgang mit Flächen in öffentlichem Eigentum. Der Bund verkauft seine Grundstücke derzeit grundsätzlich nach Höchstpreisgebot. Dies bekämpfen wir seit Jahren. Wir setzen uns stattdessen für eine Konzeptvergabe sowie eine verbilligte Abgabe an Kommunen ein. Wir wollen zudem das Vorkaufsrecht der Länder und Kommunen stärken und favorisieren eine Abgabe in Erbbaupacht.“

Caren Lay MdB DIE LINKE



Foto: Stefan Kaminski

Zu 1: „Eine abgestimmte regionale Entwicklung vermeidet den ruinösen Wettlauf um Baugebiete. In ländlichen Räumen ohne Zuzug ist die Innenentwicklung vordringlich. Es gilt, Gebäude im Ortskern barrierefrei und bedarfsgerecht umzubauen. Modulare Grundrisse, die mit der Zeit angepasst werden können, sind besonders nachhaltig. Die KfW-Förderung für Barriereabbau wollen wir deutlich erhöhen und mit Barriereabbau im Wohnumfeld ergänzen.“

Zu 2: „Bei entsprechendem städtebaulichen oder wohnungspolitischen Bedarf sollen die Grundstücke des Bundes verbilligt an die Kommunen abgegeben werden. Dazu wollen wir das Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ändern. Mit den neuen „urbanen Gebieten“ im Baurecht können Grundstücke besser ausgenutzt werden, das Bauen wird hier durch den geringeren Grundstücksanteil deutlich günstiger.“

Chris Kühn MdB Bündnis 90/Die Grünen



Foto: FDP

Zu 1: „Große Wohnungen können umgebaut und neu aufgeteilt werden. Denkbar wäre auch ein aktiveres Belegungsmanagement der Wohnungsbaugesellschaften. Das heißt, es werden Umzugsketten auch innerhalb der Bestände organisiert. Man könnte Belegungsrechte übertragbar ausgestalten: Wenn bezahlbare Angebote im Quartier/Stadtteil neu gebaut werden, erlaubt ein aktives Belegungsmanagement der Wohnungsbaugesellschaft und der kommunalen Seite die Übertragung des Belegungsrechts auf die neue Wohnung. Zeitlich und regional begrenzt kann der „Kauf von Belegungsrechten“ helfen.“

Zu 2: „Durch ein strategisches Flächenmanagement (Baulückenmobilisierung, Innenentwicklung, Konversion) können weitere Flächenreserven mobilisiert werden. Interimsnutzungen sind einfacher zu ermöglichen. Bürobauten etwa entsprechen heute oft nicht mehr den Anforderungen und könnten für Wohnzwecke genutzt werden. „Speckgürtelgrundstücke“ sind als Flächenreserve zu betrachten. In urbanen Räumen können Nachverdichtungsprogramme und Baulückenkataster genutzt werden. Bebauungsplan-Umnutzungsverfahren sind zu vereinfachen, wenn zum Beispiel Gewerbegebiete in Mischgebiete umgewandelt werden sollen.“

Dr. Hermann Otto Solms, FDP-Präsidium

**WOLLEN SIE IHR
ZINSHAUS VERKAUFEN?**



EDGAR WESSENDORF

Immobilienkompetenz seit 1914

Für unsere Kunden sind wir laufend auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern in Hamburg. Profitieren Sie von der zurzeit sehr hohen Nachfrage auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für eine vertrauliche Beratung sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte in unserem Haus ist Herr Hannes Rohde.

rohde@edgarwessendorf.de • www.edgarwessendorf.de

Tel. 040 / 360 916 916 • Fax: 040 / 37 35 65

Deichstraße 29 • 20459 Hamburg



Die Sanierungsrate

Das unbekannte Wesen

Im „Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung“ hat die damalige Bundesregierung im September 2010 die klimapolitischen Ziele für das Jahr 2050 festgeschrieben.

Klimaneutral sollen die Gebäude 2050 sein. „Dafür ist die Verdoppelung der energetischen Sanierungsrate von jährlich etwa einem Prozent auf zwei Prozent erforderlich“, heißt es in dem Papier. Das war die Geburtsstunde einer Parole, die bis heute in den Medien, von Politikern und von den unterschiedlichsten Lobbyorganisationen eifrig zitiert wird. Und die so löchrig ist wie ein Schweizer Käse: Sowohl der Begriff „Sanierungsrate“ als auch die propagierten Zahlen sind mehr als fragwürdig.

Es war einmal eine Studie ...

Im Zeitraum 2005 bis 2008 haben das Institut für Wohnen und Umwelt und das Bremer Energie Institut den energetischen Zustand von rund 7.500 Gebäuden, also 0,5 Promille des Gesamtbestandes an Wohngebäuden, unter die Lupe genommen. Dabei wurden vier Einzelmaßnahmen – Dämmung Außenwand, Dämmung Dach/Obergeschossdecke, Dämmung Fußboden/Kellerdecke und Fenstererneuerung – ermittelt, nach einem Schlüssel gewichtet und so eine Gesamtmodernisierungsrate errechnet. Sie belief sich auf knapp ein Prozent.

In die viel zitierte Sanierungsrate fand also zum einen überhaupt nur ein Teil der möglichen energetischen Sanierungsmaßnahmen Eingang. Die Erneuerung von Heizungsanlagen beispielsweise blieb komplett außen vor. Dabei sind gerade die Einsparpotentiale dieser Maßnahme völlig unstrittig. Darüber hinaus sagt diese Rate überhaupt nichts zur Klimateffizienz und zur CO₂-Einsparung aus. Zum anderen sind mittlerweile rund zehn Jahre seit der Erhebung der Daten vergangen. Eine Fortschreibung der Studie gab es nicht. Die Annahme, dass die ak-

tuelle Sanierungsrate auf Grundlage der in der Studie verwendeten Definition nach wie vor bei einem Prozent pro Jahr liegt, entbehrt jeder Grundlage.

Viele reden mit. Nicht alle wissen, worüber sie reden.

Doch einmal in der Welt hat sich die Forderung nach einer Verdoppelung der einprozentigen Sanierungsrate völlig selbstständig. Dabei weiß manch einer, der sie weiterverbreitet, nicht, was dahinter steckt. Beispielsweise wird die Parole immer mal wieder vom Zentralverband des Deutschen Handwerks veröffentlicht. „Unter Sanierungsrate/-quote versteht man den prozentualen Anteil der jährlich sanierten Gebäude am Gesamtgebäudebestand“, definiert ein Sprecher auf Nachfrage. Um die Maßnahmen konkret

zu definieren, sei der ZDH der falsche Ansprechpartner, aber man sei sich grundsätzlich einig, dass alle Maßnahmen, welche die Energieeffizienz verbessern, gemeint seien. Beim Deutschen Energieberater-Netzwerk lautet die Definition ein wenig anders: „Gemeint ist, dass jährlich zwei Prozent des Gebäudebestandes durch Heizungserneuerung, Wärmedämmung und andere Energieeffizienzmaßnahmen so saniert werden soll, dass die Gebäude nach der Sanierung klimaneutral sind. Die zweiprozentige Sanierungsrate ist notwendig, um bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebe-

stand in Deutschland zu haben.“ Zwei große Organisationen, die beide direkt und intensiv mit dem Thema energetische Sanierung zu tun haben. Beide gehen von einer falschen Definition aus.

An anderer Stelle ist die Problematik bekannt. „Die Annahme einer jährlichen Sanierungsrate von einem Prozent ist bestenfalls eine Stützgröße. Aber im Prinzip wissen wir nicht, was wir tun. Wir wissen nicht, welche Einsparpotentiale wir in welchen Zeiträumen erreichen. Wir wissen nicht, welche Förderinstrumente wie gut wirken“, sagt Ralph Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat ebenfalls den Finger in die Wunde gelegt: „Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die viel zitierte Sanierungsrate in ihrer jetzigen Form kaum als politische Zielvorgabe geeignet ist.“

Fallrückzieher im Bundesbauministerium

Kein Wunder, dass die Frage, was denn die Sanierungsrate sei, auch mehrfach den Verantwortlichen in der Bundesregierung gestellt wurde. Im Januar 2017 erklärte Staatssekretär Florian Pronold, ebenfalls Bundesbauministerium, auf Anfrage des Grünen-Abgeordneten Christian Kühn: „Für den Begriff Sanierungsquote beziehungsweise Sanierungsrate gibt es allerdings keine einheitliche Defi-

Das sagt Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke:

„Genau diejenigen politischen Verantwortlichen, die vor gut sechs Jahren die Forderung nach einer Verdoppelung der jährlichen Sanierungsrate in die Welt gesetzt hatten, haben sich mittlerweile still und heimlich von ihr verabschiedet. Das haben nur leider nicht alle Akteure mitbekommen.“

nition; insoweit liegt entsprechendes Zahlenmaterial nicht vor.“ Pronold kündigte eine Neuauflage der IWU-Studie an. Die Ergebnisse der nach einem modifizierten Verfahren durchgeführten Befragungen von Wohngebäudeeigentümern sollen nach IWU-Angaben Ende 2017 vorliegen.

Eva Neumann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

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

Lifestyle Atriumhaus

Barrierefreies Wohnen mit Stil.

www.lifestyle-atrriumhaus.de

Vortrag in der Universität

Vermietung in der WEG

Bei der Vermietung von Eigentumswohnungen treffen verschiedene Rechtsverhältnisse aufeinander. Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter von der Hochschule für Wirtschaft und Recht brachte mit seinem Vortrag Klarheit in das Geflecht.



Prof. Dr. Lehmann-Richter trug nicht nur interessant vor, sondern hörte auch aufmerksam den Fragen aus dem Publikum zu.

Trotz oder auch gerade wegen eines dieses Mal sehr spezifischen Themas lockte die zwölfte Vortragsveranstaltung des Grundeigentümer-Verbandes Mitglieder und interessierte Gäste zahlreich in das Hauptgebäude der Hamburger Universität. Viele davon waren sicherlich unmittelbar von der Thematik Betroffene – sei es selbst als Vermieter einer Eigentumswohnung, sei es als Selbstnutzer in einer Eigentümergemeinschaft, in der auch vermietet wird. Dies hatte auch der Referent eingeplant.

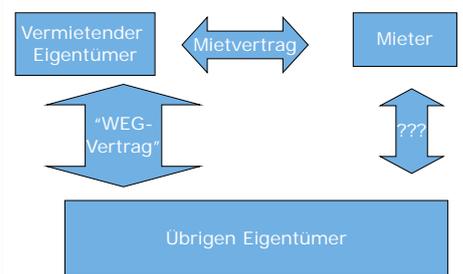
In einem einführenden Abschnitt skizzierte er kurz die grundlegende Situation bei der Vermietung von Eigentumswohnungen, bei der drei unterschiedliche Rechtsverhältnisse aufeinandertreffen (siehe Grafik), deren Regelungen sich nicht vollständig decken. Den größeren Teil des Vortrags widmete Lehmann-Richter dann den daraus entstehenden Schwierigkeiten

anhand von Beispielen, die er allgemeinverständlich und unterhaltsam präsentierte. Auch zahlreiche Zwischenfragen aus dem Publikum griff der erfahrene Dozent gekonnt auf. Zu konkreten Fragen gab er auch konkrete Antworten, zeigte dabei aber gleichzeitig auch immer die dahinterliegende allgemeine Problematik auf.

Die Beteiligung war so rege, dass nach etwa zwei Stunden Heinrich Stüven schließlich mit dem Hinweis auf die anstehende Rückfahrt des Referenten nach Berlin das Ende der Veranstaltung einleiten musste. Den Zuhörern, deren Informationsbedürfnis noch nicht gestillt war, gab er dabei den Hinweis mit auf den Weg, ihre Fragen auch an die Rechtsberatung des Verbandes zu richten. Wer darüber hinaus den Vortrag von Prof. Lehmann-Richter noch einmal nachlesen möchte, findet die Folien unter

► www.grundeigentuemerverband.de.

Die Ausgangssituation



Drei Rechtsverhältnisse treffen bei der Vermietung einer Eigentumswohnung aufeinander.

Testaments-Beratung

In der Mai-Ausgabe berichteten wir bereits ausführlich über gemeinnützige Nachlassgestaltung. Wenn auch Sie darüber nachdenken, in Ihrem Testament eine gemeinnützige Institution zu bedenken, so haben Sie noch die Möglichkeit, sich in der Sprechstunde, die die BürgerStiftung Hamburg in Kooperation mit dem Grundeigentümer-Verband im Juni kostenfrei zu diesem Thema anbietet, beraten zu lassen. Fachkundige unabhängige Juristinnen und Juristen geben vielfältige praktische Anregungen zur wirksamen sinnstiftenden und gemeinnützigen Nachlassgestaltung und den Vorteilen im Steuerrecht und beantworten Ihre diesbezüglichen Fragen.

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 erforderlich.

Termine

Dienstag,
6. Juni, 15 bis 17 Uhr
Dienstag,
13. Juni, 15 bis 17 Uhr
Dienstag,
20. Juni, 15 bis 17 Uhr



BürgerStiftung
Hamburg

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

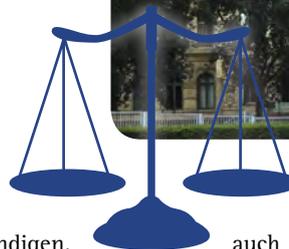


AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

Neues aus Karlsruhe

Enthftungserklärung

Der Bundesgerichtshof setzt mit einem Beschluss vom 16. März 2017 (IX ZB 45/15) seine Rechtsprechung zu den Auswirkungen der Enthftungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 Insolvenzordnung (InsO) auf den Wohnraummietvertrag des (Insolvenz-)Schuldners fort.



Der BGH war nun mit den Auswirkungen der Enthftungserklärung auf die von dem Mieter geleistete Kauti on befasst und hatte über folgenden Sachverhalt zu befinden: Das Verbraucherinsolvenzverfahren war über das Vermögen des Mieters (= Schuldners) am 19. Oktober 2012 eröffnet und ein Treuhänder bestellt worden. Dieser gab am 24. Dezember 2012 gegenüber dem Vermieter der Wohnung des Schuldners eine Enthftungserklärung ab. Das Insolvenzverfahren wurde mit dem Beschluss vom 22. April 2014 aufgehoben. Der Miet-

Der Anspruch auf Rückzahlung der Kauti on entsteht bei Beginn des Mietverhältnisses und fällt jedenfalls dann nicht mehr ...

vertrag über die Wohnung des Schuldners endete am 31. Juli 2014 und der Vermieter zahlte die Kauti on nebst Zinsen auf ein Anderkonto des Treuhänders, welcher sogleich bei Gericht die Anordnung der Nachtragsverteilung über dieses Guthaben beantragte. Dieser Antrag war ohne Erfolg, denn der Anspruch des Schuldners auf die Mietkauti on gehört, wenn der Insolvenzverwalter eine Enthftungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO abgegeben hat, nicht mehr zur Insolvenzmasse. In die Insolvenzmasse fällt nach § 35 Abs. 1 InsO das gesamte Vermögen des Schuldners, das ihm zur Zeit der Eröffnung des Verfahrens gehört und das er während des Verfahrens erlangt.

Der Anspruch auf Rückzahlung einer Mietkauti on entsteht bereits mit der Entri chtung der Kauti on an den Vermieter. Er begründet ein Anwartschaftsrecht, das im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters auch zur Insolvenzmasse gehört. Gegenstände der Masse können vom Insolvenzverwalter freigegeben werden mit der Folge, dass der Insolvenzbeschlag endet und der Schuldner die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis wiedererlangt. Der Insolvenzverwalter kann das nach § 108 Abs. 1 InsO mit Wirkung für die Insolvenzmasse fortbestehende Mietverhältnis über die Wohnung

des Schuldners allerdings nicht nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO kündigen. Er kann jedoch erklären, dass Ansprüche, die nach Ablauf der dort bestimmten Kündigungsfrist fällig werden, nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können (§ 109 Abs. 1 Satz 2 InsO). Dadurch soll der Schuldner vor der drohenden Obdachlosigkeit geschtzt werden, wenn der Mietvertrag gekündigt würde, um die Mietkauti on für die Masse zu vereinnahmen. Zugleich sollte der Insolvenzverwalter weiterhin die Möglichkeit haben, die Masse von Belastungen aus dem Mietverhältnis freizustellen.

Die Wirkung der Enthftungserklärung des Insolvenzverwalters oder Treuhänders nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO beschränkt sich nach der neueren Rechtsprechung des BGH allerdings nicht mehr nur darauf, dass die Insolvenzmasse für die nach Ablauf der Kündigungsfrist fällig werdenden Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis nicht mehr haftet. Vielmehr geht mit dem Wirksamwerden der Erklä-

... in die Insolvenzmasse, wenn der Insolvenzverwalter das Mietverhältnis aus dem Insolvenzverfahren insgesamt freigegeben hat.

rung die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis betreffend das Mietverhältnis über die Wohnung des Schuldners in vollem Umfang vom Verwalter wieder auf den Schuldner über. Der Vermieter hat deshalb nach diesem Zeitpunkt eine Kündigung an den Schuldner zu richten, für eine Klage gegen den Vermieter auf Auszahlung eines nach der Enthftungserklärung entstandenen Nebenkostenguthabens fehlt dem Insolvenzverwalter die Prozessführungsbefugnis und die Kndigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO verliert ihre Geltung. Mit dem Wirksamwerden

der Enthftungserklärung scheidet auch der Anspruch des Schuldners auf Rückzahlung einer Mietkauti on bis zur gesetzlich zulässigen Höhe (§ 551 Abs. 1, Abs. 3 Satz 4 BGB) aus der Insolvenzmasse aus. Die mit der Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO verbundene Freigabe erstreckt sich auf dasjenige Vermögen des Schuldners, das der weiteren Durchführung des Mietvertrags zuzuordnen ist.

Vom Insolvenzbeschlag frei werden deshalb insbesondere alle mietvertraglichen Forderungen des Schuldners, die erst nach dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Enthftungserklärung entstehen. Dazu ist nach dem Sinn und Zweck der Mietkauti on der Anspruch auf Rückzahlung zu zählen, denn ein Anspruch auf Rückzahlung der Kauti on besteht nur, wenn der Schuldner auch nach der Freigabe des Mietverhältnisses seine mietvertraglichen Pflichten erfüllt, insbesondere die geschuldete Miete samt Nebenkosten zahlt und die Mietsache nach der Beendigung des Mietverhältnisses in vertragsgemäßem Zustand zurückgibt. Erst dadurch erlangt das Recht des Schuldners an der Kauti on seinen endgültigen Wert. Deshalb ist es gerechtfertigt, dass mit der Freigabe des Mietverhältnisses auch der Anspruch auf Rückzahlung der Kauti on aus

dem insolvenzbefangenen Vermögen ausscheidet, soweit es sich um eine Kauti on im gesetzlich zulässigen Rahmen handelt.

Matthias Scheff
Rechtsanwalt
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wohnungseigentum

Wozu dient eine Tiefgarage?

Erstaunlich häufig wird diese Frage gestellt, so auch in einem Verfahren vor dem Amtsgericht Hamburg-Wandsbek und in zweiter Instanz vor dem Landgericht Hamburg, Entscheidung vom 17. Juni 2015, 318 S 167/14.

Die Beklagtenseite war hier eine Eigentümergemeinschaft, die im Rahmen einer Eigentümerversammlung die Errichtung eines Fahrradständers auf einem Tiefgaragenstellplatz genehmigt hatte und einem Eigentümer dort die Aufstellung zweier Elektrofahrräder gestattet hatte.

Damit nicht einverstanden war jedoch der Kläger, der von einer teilungswidrigen Zweckentfremdung ausging und damit vor dem Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Erfolg hatte.

Begründet wurde dies damit, dass die Genehmigung der installierten Fahrradständers der Teilungserklärung widerspreche. Ein Stellplatz sei nach dem Wortsinn wie auch nach den Definitionen der Garagenverordnung und der Hamburger

Bauordnung zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt und nicht zur Befestigung eines Fahrradständers und Aufstellen von Fahrrädern.

Die Berufung der Beklagten vor dem Landgericht hatte keinen Erfolg, die Entscheidung ist rechtskräftig.

Das Landgericht hat dazu ausgeführt, dass die beschlossene Genehmigung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hat, da in der Teilungserklärung die Flächen als „Tiefgaragenstellplatz“ bezeichnet sind und dies nach dem Wortlaut sowie dem Sinn so zu verstehen ist, dass diese Flächen als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge dienen sollen.

Abzustellen ist bei der Auslegung auf den Wortlaut und den Sinn. Ergebnis

muss danach sein, dass eine Tiefgarage dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dient, hilfreich können bei dieser Auslegung auch die Regelungen der Garagenverordnung sowie der Hamburger Bauordnung sein.

Der Vortrag der Beklagten, dass am Tiefgaragenstellplatz Sondereigentum begründet worden sei, führt ebenfalls nicht zu einem anderen Ergebnis, da auch der Gebrauch des Sondereigentums den Grenzen der Zweckbestimmung unterliegt. In der Teilungserklärung war dort unter dem Titel „Instandhaltung Sondereigentum“ geregelt, dass Gemeinschaftsflächen (Abstellflächen für Kraftfahrzeuge) nicht zu Lagerzwecken verwandt beziehungsweise zweckentfremdet werden dürfen.

Zu berücksichtigen war außerdem, dass aufgrund des baulichen Eingriffs in den im Gemeinschaftseigentum stehenden Boden der Tiefgarage die Genehmigung der Nutzung durch einen Mehrheitsbeschluss nicht möglich war.

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

www.grundeigentuemerverband.de

Der **Grundeigentümer-Verband Hamburg** sucht zum nächstmöglichen Zeitpunkt

eine/n Volljuristen/in

Ihre Kernaufgabe ist die Beratung unserer Verbandsmitglieder. Für diese Tätigkeit sollten Sie umfassende Kenntnisse im Immobilienrecht sowie Erfahrung im Umgang mit der EDV vorweisen.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen an:

**Grundeigentümer-Verband Hamburg
z. Hd. Herrn Flomm
Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg**

Unter der Rufnummer 040/30 96 72-0 steht Ihnen Herr Flomm für weitere Informationen zur Verfügung.

ista

Jetzt online beauftragen:
ista.com/twa

**VORSICHT
LEGI NELLE!**

Schützen Sie Ihre Mieter!
Nutzen Sie unser Angebot zur Trinkwasseranalyse.

ista Deutschland GmbH • Grugaplatz 2 • 45131 Essen
Telefon: 0201 94664139 • info@ista.de • www.ista.de

Maklerrecht

Wirksame Reservierungsvereinbarung

Unterbreitet der Makler dem Kunden auf dessen Anfrage nach Reservierung ein individuelles Angebot, nämlich Reservierung für 30 Tage gegen Zahlung einer verfallbaren Reservierungsgebühr, und nimmt der Kunde dies an, kommt die Reservierungsvereinbarung wirksam zustande (LG Hamburg, Urteil vom 06. Januar 2017).

Sachverhalt:

Der klagende Makler weist der beklagten Kundin ein Objekt nach, das später von dem Beklagten erworben wird. Im Vorfeld des Kaufes bat die Beklagte den Makler um eine Reservierung des Objekts mit folgenden Worten: „Da Frau X... das Haus abgöttisch liebt, wäre sie bereit, eine verfallende Reservierungsgebühr zu zahlen, ohne den Ausgang der Finanzierungsanfrage zu kennen...“. Der Makler antwortete: „Bedingung ist, dass eine Reservierungsgebühr von 10 Prozent der Courtage – Kaufpreis: 830.000 Euro – 6,25 Prozent, nämlich 5.000 Euro auf mein Konto ... gezahlt wird. Im Falle eines Kaufs wird die Summe mit der fälligen Maklercourtage verrechnet. Sollte der Kauf in den nächsten 30 Tagen nicht zu Stande kommen, gelten die 5.000 Euro als verfallen.“

Der Kaufvertrag wurde 40 Tage später beurkundet, nachdem der Verkäufer den Kaufpreis auf Verlangen der Beklagten um 20.000 Euro und der Makler die Provision um 10.000 Euro nachgelassen hatte. Die Provision wird von der Beklagten bezahlt; die Reservierungsgebühr hingegen nicht.

Entscheidung:

Das Amtsgericht Hamburg-Altona gibt der Klage des Maklers auf Zahlung der Reservierungsgebühr statt. Das Landgericht Hamburg weist die Berufung der Beklagten zurück.

Das Landgericht führt aus, dass die Reservierungsvereinbarung nicht form-

bedürftig gewesen sei. Die in der Rechtsprechung angenommene Grenze von 10 bis 15 Prozent der üblichen Maklerprovision werde vorliegend nicht erreicht. Dass die Beklagte aufgrund weiterer Umstände unangemessen unter Druck gesetzt wurde, ist nach Auffassung des Gerichts nicht dargetan. Im Gegenteil war es die Beklagte, die ausdrücklich eine Reservierung gegen Zahlung einer verfallbaren Reservierungsgebühr verlangte.

Für die Behauptung der Beklagten, dass der klagende Makler die Vereinbarung „für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert“ habe, gäbe es keine hinreichende Grundlage. Dafür genüge insbesondere nicht, dass der Kläger die Höhe der Reservierungsgebühr mit circa 10 Prozent der Courtage angegeben und sich damit an der Rechtsprechung orientiert hat.

Die Reservierungsvereinbarung ist nach der Entscheidung des Landgerichts auch nicht nach § 138 BGB nichtig. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Reservierungsvereinbarung verfügte der Kläger über einen Alleinauftrag. Mit der Vereinbarung der Reservierungsgebühr war zwar nicht ausgeschlossen, dass der Verkäufer in dieser Zeit selbst einen Interessenten finden würde und an diesen veräußert hätte. Die Wahrscheinlichkeit einer anderweitigen Veräußerung im Reservierungszeitraum war aber erheblich gesenkt. Die Beauftragung eines Maklers hatte gerade das Ziel, sämtliche die Veräußerung vorbereitenden Schritte auf einen Dritten zu verlagern. Die Beklagte

hatte mit der Reservierungsvereinbarung keine hundertprozentige, jedoch eine überwiegende Sicherheit erlangt.

Auch bei einem qualifizierten Alleinauftrag bleibt nach Ansicht des Landgerichts im Übrigen die Abschluss- und Entscheidungsfreiheit des Verkäufers erhalten. Allenfalls könne sich der Verkäufer gegenüber dem Makler schadensersatzpflichtig machen; im Verhältnis zum Kaufinteressenten gehe der Verkäufer hingegen keine Verpflichtung ein.

Fazit:

Das Landgericht Hamburg hat in erfreulicher Deutlichkeit und Sorgfalt herausgearbeitet, dass der Reservierungsvertrag nach wie vor individuell wirksam vereinbart werden kann. Nach den insbesondere in jüngster Zeit ergangenen und besprochenen Gerichtsentscheidungen war der Eindruck vermittelt worden, eine Reservierungsvereinbarung könne nicht mehr wirksam vereinbart werden. In allen zur Entscheidung stehenden Fällen handelte es sich jedoch stets um in Formularverträgen oder AGB vereinbarte Reservierungsvereinbarungen.

Eine individuelle Reservierungsvereinbarung ist, soweit sie die Voraussetzungen der eventuellen Formbedürftigkeit nach § 311b BGB berücksichtigt, nach wie vor durchaus möglich und zulässig. Wie das Landgericht Hamburg zutreffend ausführt, hat auch bei Vorliegen eines Makler-Allein-Auftrages zwischen Makler und Verkäufer die Maklerleistung einen (gewissen) Wert für den Kunden. Ergänzend zu den Ausführungen des Landgerichts Hamburg ist auf die Entscheidung des OLG Stuttgart, NJW-RR 1996, S. 822, hinzuweisen, wo es wie folgt heißt: „Ihre Leistung (Anm.: gemeint ist die Maklerleistung) hat für den Kunden auch dann einen gewissen Wert, wenn dem Verkäufer daneben die Möglichkeit bleibt, das Objekt auch in Eigenregie zu veräußern, zumal dies in der Praxis nur selten der Fall sein wird.“

Ricarda Breiholdt
 Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
 Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte
www.breiholdt-voscherau.de

Umbau, Ausbau, Anbau - individuelle und kreative Lösungen für Ihre Immobilie

Die Wohnoptimierer -
leben wie es Ihnen gefällt.

Tel. (040) 35 56 79 56


ELB HANSEATEN
 LIVING CONCEPTS
www.elbhanseaten.com

Die Raumoptimierer -
vermieten Sie mit Mehrwert.

info@elbhanseaten.com

Bundesfinanzhof

Einheitlicher Erwerbsgegenstand

Ob beim Kauf ein erst zu bebauendes Grundstück und das noch nicht existierende Gebäude einen einheitlichen Erwerbsgegenstand bilden, entscheidet über die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Grunderwerbsteuer.

Wenn der Käufer eines zum Zeitpunkt des Erwerbs unbebauten Grundstücks vom Verkäufer vorgeschrieben bekommt, wie er das Grundstück später zu bebauen hat, der Käufer aber völlig frei in der Wahl der Baufirma ist, dann liegt kein einheitliches Vertragswerk vor. Das Finanzamt darf damit die Grunderwerbsteuer nur auf den unbebauten Grund und Boden, nicht aber auf das noch nicht existierende Gebäude erheben. Das hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 6. Juli 2016 (Az. II R 5/15) entschieden und damit ein Urteil des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz gekippt. Im vorliegenden Fall hatte

ein Ehepaar im Mai 2009 ein Grundstück der Stadtwerke-AG Mainz erworben. Entsprechend den Vorgaben der Veräußerin mussten die Erwerber zuvor einen Bauvorschlag erstellen lassen, welcher neben dem Bebauungsplan auch den Anforderungen eines Gestaltungshandbuchs entsprechen sollte. Der Bauvorschlag wurde genehmigt und dann der Kaufvertrag geschlossen. Darin verpflichteten sich die Eheleute, unverzüglich nach Besitzübergang und Erteilung der Baugenehmigung beziehungsweise Freigabe des Bauvorhabens mit der Errichtung der Bauwerke und Nebenanlagen zu beginnen und diese

innerhalb von 24 Monaten in einem Zuge bezugsfertig zu erstellen. Eine Verpflichtung, ein bestimmtes Unternehmen mit der Errichtung des Gebäudes zu beauftragen, enthielt der Kaufvertrag nicht. Einen Monat später schlossen die Eheleute mit einer von ihnen ausgewählten Firma einen Bauerrichtungsvertrag. Das Finanzamt betrachtete das Grundstück als nach den Grundsätzen über den einheitlichen Erwerbsgegenstand in bebaute Zustand erworben, bezog die Bauerrichtungskosten anteilig in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer und setzte diese in Höhe von 8.100 Euro fest. Das Ehepaar verlangte eine Herabsetzung der Grunderwerbsteuer auf 2.900 Euro. Der BFH erklärte die Nachzahlungsforderungen des Finanzamtes an die Hauseigentümer für unwirksam und verwies den Fall zurück zum Finanzgericht. Das muss nun entscheiden, ob die beauftragte Baufirma zum Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs zur Veräußererseite gehört hat. In diesem Fall hätte der Käufer das anteilige und bebaute Grundstück erworben und die Kosten der Bauerrichtung müssten bei der Festsetzung der Grunderwerbsteuer berücksichtigt werden. Somit sei dann die Klage der Eigentümer abzuweisen.

Mein Ratgeber rund ums Dach

64 Seiten kompaktes Wissen für alle Bauherren und Renovierer.

- › Effiziente Heizkostensparnis
- › Schutz vor Sommerhitze
- › Gesunde Nachhaltigkeit
- › Staatliche Dämmprämie
- › Dauerhafte Dachsicherheit

Alle Informationen unter www.ratgeberdach.de

BAUDER
macht Dächer sicher.



Beseitigungsansprüche

? Der Wohnungseigentümer der Erdgeschosswohnung hat vor fünf Jahren seine Terrasse ohne Genehmigung vergrößert. Da er die große Terrasse inzwischen viel intensiver nutzt, möchten wir anderen Eigentümer, dass er die von ihm zusätzlich verlegten Platten wieder entfernt. Können wir das verlangen?

Leider wird es jetzt nicht mehr möglich sein, den Eigentümer der Erdgeschosswohnung auf Beseitigung der Platten in Anspruch zu nehmen, da dieser sich darauf berufen kann, dass der Beseitigungsanspruch verjährt ist. Der Anspruch auf Beseitigung einer nicht genehmigten baulichen Veränderung verjährt in der Regelverjährungsfrist von drei Jahren. Diese Frist beginnt am Ende des Jahres zu laufen, in dem die bauliche Veränderung vorgenommen worden ist und die übrigen Eigentümer Kenntnis davon erlangt haben. Wenn der Beseitigungsanspruch verjährt ist, hat die Gemeinschaft aber grundsätzlich die Möglichkeit, die Platten auf eigene Kosten zu beseitigen. Der Eigentümer der Erdgeschosswohnung muss in dem Fall also dulden, dass von ihm eigenmächtig verlegte Platten auf Kosten der Gemeinschaft wieder entfernt werden.

? Mein Nachbar und Miteigentümer hat in seine Wohnung eine Dunstabzugsanlage einbauen lassen und das Dunstabzugsrohr so verlegt, dass ich auf meiner Terrasse jetzt täglich durch intensive Küchengerüche beeinträchtigt werde. Ich denke deshalb, er hätte diese Maßnahme nicht ohne meine Zustimmung durchführen dürfen. Da die anderen Wohnungseigentümer nicht betrof-

fen sind, würde ich gern von Ihnen wissen, ob die Gemeinschaft verpflichtet ist, den Rückbau zu verlangen?

Es ist richtig, dass Ihr Nachbar nicht berechtigt gewesen ist, die von ihm vorgenommene bauliche Veränderung ohne Ihre Zustimmung durchzuführen, wenn Sie durch die Gerüche beeinträchtigt werden. Leider haben Sie dennoch keinen Anspruch darauf, dass die Gemeinschaft einen Beseitigungsanspruch geltend macht. Ob eine Wohnungseigentümergeinschaft einen Miteigentümer auf Beseitigung einer unzulässigen baulichen Veränderung in Anspruch nimmt, steht allein im Ermessen der Gemeinschaft. Wenn die Gemeinschaft nicht tätig werden möchte, kann aber grundsätzlich jeder einzelne Eigentümer die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Sie können den Anspruch also auch allein gegenüber dem Miteigentümer geltend machen.

? Ich besitze eine Eigentumswohnung. Mein Nachbar hat vor vielen Jahren zwischen unseren Terrassen eine Trennwand aus Holz gebaut. Eine Genehmigung hat es dafür nie gegeben, die Trennwand hat aber niemanden gestört. Nun muss er die Trennwand instand setzen. Da es die ursprünglichen Teile nicht mehr gibt, will er die Wand jetzt vergrößern. Darf er das?

Nein, Ihr Nachbar ist nicht berechtigt, die von ihm vorgenommene bauliche Veränderung nachträglich zu verändern. Wenn der Anspruch der Gemeinschaft auf Beseitigung einer ohne entsprechende Genehmigung durchgeführten baulichen Veränderung verjährt ist, führt dies lediglich dazu, dass der Eigentümer die von ihm geschaffene bauliche Veränderung nicht mehr beseitigen muss. Sie gibt ihm jedoch nicht das Recht, den von ihm geschaffenen Zustand nachträglich zu verändern. Das gilt

selbst dann, wenn das Bauwerk inzwischen Mängel aufweist und baugleiche Teile für die Instandsetzung nicht mehr im Handel erhältlich sind. Sollte Ihr Nachbar also die von ihm beabsichtigte Veränderung vornehmen, könnten Sie oder die Gemeinschaft den Rückbau verlangen.

? Ich habe vor kurzem eine Eigentumswohnung gekauft. Jetzt habe ich erfahren, dass der Verkäufer meiner Wohnung vor einem Jahr das Wohnzimmerfenster zu einer Terrassentür umgebaut hat. Der Verwalter teilte mit, dass der Verkäufer das überhaupt nicht gedurft habe und verlangt nun von mir, dass ich die Tür wieder entferne und den ursprünglichen Zustand herstelle. Bin ich dazu verpflichtet?

Als Erwerber einer Eigentumswohnung sind Sie nicht verpflichtet, eine vom Verkäufer durchgeführte bauliche Veränderung zu beseitigen. Wenn ein Eigentümer eigenmächtig eine bauliche Veränderung vornimmt und die Wohnung anschließend verkauft, kann der Erwerber nicht auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes in Anspruch genommen werden. Eine Haftung des Erwerbers für bauliche Veränderungen des Rechtsvorgängers als sogenannter Handlungsstörer scheidet aus, weil Wiederherstellungsansprüche aus einer Handlungsstörung nicht auf den Erwerber als Sonderrechtsnachfolger übergehen. Nur derjenige, der gehandelt hat, ist zur Beseitigung gemäß § 1004 BGB verpflichtet. Der Erwerber haftet auch nicht als sogenannter Zustandsstörer. Da es sich um eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum handelt, könnte die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nur von der Gemeinschaft vorgenommen werden, sofern der Verkäufer nicht mehr in Anspruch genommen werden kann. Sie als Erwerber des betroffenen Sondereigentums sind deshalb nur verpflichtet, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes durch die Gemeinschaft zu dulden.

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!**

Mietpreisbremse
 von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015,
 ISBN 978-3-939787-73-0

Seit mittlerweile zwei Jahren gibt es die
 Mietpreisbremse. Ab Juni 2015 begannen
 die Bundesländer mit der Einführung. In-
 zwischen sind über 300 Städte und Ge-
 meinden betroffen, das Hamburger Stadt-
 gebiet komplett.

Dass die Mietpreisbremse die von der
 Politik gewünschten Ziele erreicht hat
 oder noch erreichen wird, ist eher un-
 wahrscheinlich. Sicher ist allerdings, dass
 Vermieter sich auf sie einstellen müssen.
 Die vorliegende Broschüre soll den Um-
 gang mit der Mietpreisbremse erleichtern,
 Zweifelsfragen darstellen und Lösungen
 anbieten. Mit den über 60 Beispielen fin-
 det sich der Leser in seiner konkreten Situa-
 tion sofort wieder.

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

Das Eigenheimer-Lexikon
 Von Stefan Walter und Dr. Kai H. Warnecke,
 1. Auflage 2010, ISBN 978-3- 939787-36-5

Rund um das eigene Haus treten immer
 wieder Fragen auf. Diese Fragen will das
 Eigenheimer-Lexikon beantworten. In
 mehr als 250 Stichworten von A wie Ab-
 fallgebühren bis Z wie Zweitwohnungs-
 steuer findet der selbstnutzende Haus-
 eigentümer alles Wissenswerte. Ein
 nützlicher Ratgeber für viele Fragen, die
 sich im Laufe der Zeit stellen. Das Lexikon
 bietet einen Einstieg in oftmals unüber-
 sichtliche Rechtsgebiete und richtet sich

gerade an den ju-
 ristischen Laien.

**12,00 Euro für
 Mitglieder und
 12,95 Euro für
 Nichtmitglieder.**



**Der Ehevertrag des Immobilienei-
 gentümers**

Von Bernhard F. Klinger (Herausgeber),
 Florian Enzensberger, Stephan Konrad,
 Joachim Mohr, 2. Auflage 2011, ISBN
 978-3-939787-41-9

Dieser Ratgeber gibt Antworten auf alle
 Fragen rund um den Ehevertrag des Im-
 mobilieneigentümers. Mit vielen Extra-
 tips, wie zum Beispiel: „Was ist ein
 Ehevertrag?“ Zugewinngemeinschaft, Gü-
 tertrennung und –gemeinschaft, Verein-
 barungen zum Versorgungsausgleich,
 Regelungen zum Hausrat, steuerliche Aus-
 wirkungen des Güterstandes, Gestaltun-
 gen zur Pflichtteilsreduzierung, Eheverträ-
 ge mit Auslandsberührung.

**9,20 Euro für Mitglieder und
 9,95 Euro für Nichtmitglieder.**

**Alle Bücher und Broschüren sind er-
 hältlich in unserem Grundeigentümer-
 Verbandshaus, Glockengießerwall 19,
 20095 Hamburg, in unserem Online-
 Shop unter www.grundeigentuemerverband.de
 oder können mit dem
 nachstehenden Coupon bestellt wer-
 den. (Bei Versand jeweils zzgl. Ver-
 sandkosten.)**

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

Wir sagen Tschüss



Foto: Jenkins Fotografie

Nach 13 Jahren als Vorsitzender und insgesamt fast 30 Jahren Tätigkeit für den Grundeigentümer-Verband Hamburg ging Heinrich Stüven nun in den Ruhestand. Zum Abschied gab es am 19. Mai einen Empfang im Kuppelsaal des Hotel Hafen Hamburg.

Etwa 200 Gäste waren der Einladung gefolgt und so dauerte es eine ganze Weile, bis alle Hände geschüttelt und alle Präsente in Empfang genommen waren. Mit einigen Minuten Verspätung begrüßte daher Torsten Flomm, der auf der Delegiertenversammlung am 15. Mai zu Stüvens Nachfolger als Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg gewählt worden war, die Anwesenden und übergab dann an Hamburgs ersten Bürgermeister Olaf Scholz.

Dessen Anwesenheit zeigte schon, welche Bedeutung Heinrich Stüven dem Grundeigentümer-Verband im Laufe seiner Tätigkeit erarbeitet hat und so würdigte Scholz ihn in seinem Grußwort auch als meinungsstarken und durchsetzungsfähigen Vertreter der Hamburger

Haus- und Grundbesitzer. Tatsächlich hat Stüven es verstanden, die Kontakte zu Medien und anderen gesellschaftlichen Organisationen zu intensivieren und den Grundeigentümer-Verband fest in der öffentlichen Meinung der Hansestadt zu verankern.

Mit Alexander Röder, Hauptpastor von St. Michaelis, folgte ein Redner, der einen anderen Aspekt von Stüvens Wirken widerspiegelte. Gemeinsam initiierten die beiden vor zehn Jahren die Vortragsreihe zu Fragen von Ethik und Moral in der Gesellschaft, die längst einen festen Termin im Jahreskalender der Hamburger Grundeigentümer darstellt. Auch die Vortragsreihe in der Universität wurde von Stüven ins Leben gerufen. Ebenso das Weihnachtsmärchen im Ohnsorg-Theater in Verbindung mit der Spendensamm-



lung für die Stiftung phönix, die vom Krebs betroffene Familien unterstützt. Diesen Blick über das alltägliche Beratungsgeschäft und die reine Interessenvertretung hinaus wird sich der Grundeigentümer-Verband sicherlich erhalten.

Schließlich verlieh Dr. Kai Warnecke, Präsident des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland, Heinrich Stüven die goldene Ehrennadel des Zentralverbandes, insbesondere für seine Verdienste um die Finanzen der Organisation. Das Amt als Schatzmeister von Haus & Grund wird Stüven denn auch noch weiterführen. In seiner Rede verwies Warnecke auf die Sonderrolle des Grundeigentümer-



Foto: Jenkins Fotografie

Der Journalist und Fernsehmoderator Heiner Bremer war 2007 der erste Redner bei der Vortragsreihe zu Fragen von Ethik und Moral in der Gesellschaft.



Foto: Jenkins Fotografie

Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, der neue Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes, Torsten Flomm, St. Michaelis-Hauptpastor Alexander Röder und Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz (von links) lauschen gemeinsam mit Heinrich Stüven dem Grußwort des Zentralverbandspräsidenten Dr. Kai Warnecke (nicht im Bild).

Verbandes Hamburg innerhalb der Organisation von Haus & Grund, eine Sonderrolle die Stüven stets bewahrt hat. Kooperieren, wo es möglich und sinnvoll ist, gleichzeitig aber eigene Positionen verteidigen, wo nötig – dies war eine der Handlungsleitlinien nicht nur gegenüber Berlin.

Natürlich ließ es sich der scheidende Vorsitzende nicht nehmen, auch selbst das Wort zu ergreifen. In seiner Dankesrede ließ er verschiedene Stationen seiner Laufbahn Revue passieren, die ihn vom Bauernhof in der Lüneburger Heide über eine Lehre als Einzelhandelskaufmann und ein Jurastudium auf dem zweiten Bildungsweg bis an die Spitze des Grundeigentümer-Verbandes führte. Aber er gab den Zuhörern auch mahnende Worte mit auf den Weg und forderte auf zu Respekt gegenüber der Politik und einer freien Presse, wichtigen Stützpfälern einer demokratischen, liberalen Gesellschaft. Eine Gesellschaft für die Heinrich Stüven sich stets eingesetzt hat, durch sein Engagement für das (Grund-)Eigentum, das individuelle Freiheit sichert, und für ein Rechtssystem, das für den einzelnen Bürger ebenso gilt, wie für staatliche Organe und das alle gleich behandelt. Dieser Haltung wird sich der Grundeigentümer-Verband auch weiterhin verpflichtet fühlen.

Veranstaltungen

Dienstag, 6. Juni 2017 (15.00 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,
 Glockengießerwall 19
„Testamentsberatung“
 BürgerStiftung Hamburg. Beratung zur gemeinnützigen Nachlassgestaltung (weitere Termine siehe auch Seite 17). Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/30 96 72 0.

Dienstag, 6. Juni 2017 (18.30 Uhr)
 Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Nachbarrecht“
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. „Was Sie wissen sollten – Rechtslage zur Zaunhöhe, Überwuchs, Überhang und Lärm und mehr.“ Vortrag von RAin Carolin Duijn, Syndika beim Grundeigentümer-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 Soldatenfriedhof 8; nähere Informationen unter Tel. 040/77 41 44..

Mittwoch, 14. Juni 2017 (18.00 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, Glockengießerwall 19, 7. OG
„Die eigene Immobilie barrierefrei gestalten“
 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein von Eppendorf, St. Pauli, Klostertor, Hoheluft und Gr. Borstel. Informationsveranstaltung mit Vortrag von Dipl.-Ing. Carsten Kröger, Technischer Berater im Hamburger EnergieBauZentrum.

Donnerstag, 15. Juni 2017 (10.00 Uhr)
 Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Bautechnische Beratung“
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr. (Abweichend diesen Monat am dritten Donnerstag des Monats). Info unter Tel. 040/77 41 44.

Mittwoch, 21. Juni 2017 (14.00 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,
 Glockengießerwall 19
„Energieberatung“
 Grundeigentümer-Verband Hamburg. Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBauZentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Mittwoch, 21. Juni 2017 (19.00 Uhr)
 Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Mein Mieter zahlt nicht ... Was tun?“
 Haus- und Grundeigentümerversverein Hamburg-Rahlstedt. Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Sonntag, 25. Juni 2017 (10.30 Uhr)
 Residenz an der Mühlenau, Reichsbahnstraße 20
„Hat das Einfamilienhaus in Hamburg eine Zukunft?“
 Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Hamburg-Eidelstedt. Brunch zum 125jährigen Bestehen des Vereins mit Vortrag von RA Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes. Kosten 5 Euro pro Person, Anmeldung nur persönlich in der Kieler Straße 713.

Mittwoch, 12. Juli 2017 (19.00 Uhr)
 Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„WEG-Reparaturen“
 Haus- und Grundeigentümerversverein Hamburg-Rahlstedt. Wer bestimmt, was gemacht wird? Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Ausfall von Beratungen / Änderung Öffnungszeiten
 In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am 21. Juni die Rechtsberatung.

Am Freitag, den 7. Juli ist wegen der aufgrund des G20-Gipfels zu erwartenden Verkehrsbehinderungen die Rechtsberatung in der Hauptgeschäftsstelle zwischen 9.00 und 12.00 Uhr auch telefonisch zu erreichen.

Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter www.grundeigentuemerverband.de (siehe auch Seite 23).

Weitere Informationen auch unter Tel. 040/30 96 72-0, Fax: 040/32 65 06 oder direkt in der Hauptgeschäftsstelle: Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg.

Seminar-Vorschau 2017

2. Halbjahr

Nachfolgend finden Sie die Seminar-Vorschau für die Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg für das zweite Halbjahr 2017.

12. September, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts

Grundeigentümer-Verband,
 Glockengießerwall 19

13. September, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Dauerbrenner und Neuheiten in der Gewerberaummierte

Grundeigentümer-Verband,
 Glockengießerwall 19

20. September, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Verwalter, Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeirat. Wer darf was?

Grundeigentümer-Verband,
 Glockengießerwall 19

11. Oktober, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Vorsorge für den Krankheits- und Sterbefall und Grundzüge des Erbrechts

Grundeigentümer-Verband,
 Glockengießerwall 19

9. November, 9.00 Uhr, Ganztagsseminar

Wohnungseigentum aktuell

REICHSHOF Hamburg, Kirchenallee 34 – 36

14. November, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Welchen Mietzins darf ich nehmen?

Grundeigentümer-Verband,
 Glockengießerwall 19

22. November, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Ende gut, alles gut! – Die rechtssichere Beendigung von Mietverhältnissen

Grundeigentümer-Verband,
 Glockengießerwall 19

28., 29. und 30. November,
 17.00 Uhr bis ca. 20.30 Uhr

Praxis der Zinshausverwaltung

Grundeigentümer-Verband,
 Glockengießerwall 19

Alle Seminare werden in unseren nächsten Heften ab Juli 2017 ausführlich beschrieben. Das entsprechende Anmeldeformular mit den Zahlungsbedingungen und Preisen werden wir ebenfalls im Juli-Heft veröffentlichen.

26. Oktober bis 4. November 2017

Lissabon und Madeira



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

Lissabon – die Hauptstadt Portugals – ist alt – ist jung – ist unvergesslich! Die Stadt der Seefahrer kann mit folgenden Trümpfen punkten: dem Duft des Ozeans und einer lebhaften Gastronomie inmitten romantisch verschlungener Gassen und Straßenbahnen. Überall in der Altstadt zieren viele Fliesen die Häuserfassaden und insbesondere in Verbindung mit den schmiedeeisernen Balkonbrüstungen bieten sich Hingucker noch und noch.

Madeira – „die Blumeninsel“ – mitten im Atlantik! Sie gehört zu einer Inselgruppe mit einem wunderbaren subtropischen Klima und

einer atemberaubenden Landschaft. Madeira wird zu Recht als „schwimmender Garten“ oder „Perle des Atlantik“ bezeichnet.

Die erste Etappe unserer Portugalreise beginnt mit einem Städtetrip nach Lissabon – eine der hübschesten und fotogensten Hauptstädte Europas! Reichhaltiges Kulturerbe, eine lange Geschichte, Sicherheit, Freundlichkeit, guter Wein und gutes Essen – es gibt viele gute Gründe für einen Besuch.

Die zweite Etappe führt auf die Insel Madeira. Die Hauptinsel der gleichnamigen Inselgruppe liegt 700 Kilometer westlich der marokkanischen Küste und ist mit 741 Quadratkilometern etwa so groß wie Hamburg. Der vulkanische Ursprung gibt ihr Mittel- bis Hoch-

gebirgscharakter, der Pico Ruivo erhebt sich bis auf 1862 Meter.

Auf Madeira verbringen Sie sechs Nächte im gebuchten Hotel, und wir haben zum Kennenlernen dieser schönen Insel und der vielfältigen Natur zwei ganze Tage und drei halbe Tage mit Programm für Sie vorgesehen. Es bleibt also auch noch Zeit für Sie selbst, zum Entspannen und Innehalten oder für eigene Erkundungen in der Hauptstadt Funchal.

Sie werden auf dieser Reise im 4- und auf Madeira im 5-Sterne Hotel wohnen.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 2.599,- Euro Einzelzimmerzuschlag 610,- Euro

19. bis 23. September 2017

Florenz



Kultur und anmutige Landschaft – die Toskana mit ihrer Hauptstadt Florenz ist eine der schönsten Regionen Italiens. Wir wohnen in Florenz in sehr guter Lage zu allen Sehenswürdigkeiten. Unter sachkundiger Führung lernen wir die Kunstschatze in den Uffizien kennen, wir staunen über den Dom mit seiner gewaltigen Kuppel. Unsere Stadtspaziergänge führen uns zu herrlichen Plätzen und prächtigen Palazzi. In stillen Gassen sind noch immer traditionelle Kunsthandwerker tätig. Ein Abendspaziergang führt uns zur Ponte Vecchio, der ältesten Brücke über den Arno. Von dort genießen wir den Blick auf die Stadt wie einst die stolzen Bewohner im 14. Jahrhundert. Entspannung finden wir in den weitläufigen Boboli Gärten, einen ungewöhnlichen Blick auf Florenz bietet der heitere Barockgarten Bardini.

Ein Tag ist der Erkundung der Toskana gewidmet. In dem kleinen Ort Greve in Chianti wird deutlich, daß die Toskana auch Weinland ist, in Siena beeindruckt uns das weiträumig erhaltene mittelalterliche Stadtbild. Im Mittelpunkt der drei „Terzi“ liegt der einzigartige, muschelförmige Platz „Il Campo“. Beeindruckend in seiner Vollkommenheit, umgeben von Palazzi ist er Treffpunkt und künstlerisches Zentrum der Stadt. Die mächtige Abtei „Monte Oliveto Maggiore“ ist unser Ziel am Nachmittag. In einsamer Landschaft gelegen, leben und arbeiten hier noch immer Mönche. Die Fresken im Kreuzgang entführen uns in die Welt des 14. Jahrhunderts.

Erleben Sie mit uns auch die unbekanntere Toskana. Abseits der üblichen Wege lernen Sie Orte, Menschen und Landschaften kennen. Durch sachkundige Führungen wird Geschich-

te erlebbar, das Heute verschmilzt mit den Entwicklungen von Jahrhunderten.

Natürlich kommt auch die hervorragende toskanische Küche nicht zu kurz – bei „Di Giovanni“ werden wir verwöhnt... Steinpilze, Wildschwein und vieles mehr.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 1.780,- Euro Einzelzimmerzuschlag 210,- Euro

Diese Reise ist individuell geplant, Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen wir gern. Dies ist möglich, da wir ausschließlich mit kleinen Gruppen reisen.

Im Rahmen des „Kennenlernetreffens“ lernen Sie Ihre Mitreisenden und Ihre Reiseleiterin kennen.

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.

Zimmer im Grünen



Der perfekte Ort im Garten bedarf guter Planung. Akzente nicht nur fürs Auge lassen sich mit Formgehölzen, Duftpflanzen und Wasser setzen.

Bettina Brüdgam

Bunte Blumen und prächtige Bäume, dazwischen zwitschernde Vögel. Ein Paradies zum Ausspannen. So richtig komplett wird es aber erst mit einer gemütlichen Terrasse.

„Das Zimmer im Freien gewinnt an Bedeutung, die Menschen möchten heute mehr Zeit draußen verbringen“, sagt Landschaftsarchitekt und Gartendesigner Jochen Gempp. Ob die Erneuerung der in die Jahre gekommenen Terrasse, die Planung im Zuge des Hausbaus oder das Einrichten eines zweiten Sitzplatzes im Garten – die

Gestaltung hängt stets auch von der späteren Nutzung ab. Entsprechend sollte man vorab mit der ganzen Familie die Wünsche zusammentragen.

Für den festen Stand von Tisch und Stühlen muss der Untergrund plan und stabil sein. Mindestens zwölf Quadratmeter rechnet man für vier Personen, sollen zusätzlich Gäste Platz finden besser 16 Quadratmeter. „Lieber etwas großzügiger kalkulieren, man möchte ja nicht immer mit zwei Stuhlbeinen auf dem Rasen kippeln“, rät Landschaftsgärtner Holger Scharrer aus Barsbüttel. Ohnehin gehe der

Trend zur Geräumigkeit, bei freistehenden Häusern werden auch gerne mal 20 Quadratmeter für die Terrasse abgesteckt. „Dann lässt sich neben dem Essplatz gut ein gemütlicher Loungebereich einrichten“, erklärt Gempp. Zudem erweitere ein stilvoller Vorbau optisch das Wohnzimmer, wenn der Blick durch raumhohe Fenster nach draußen schweift.

Aber auch bei einem Mini-Garten muss sich die Terrasse nicht klein machen. „Es kann sehr charmant sein, eine Hofsituation mit Naturstein oder ein Atrium zu kreieren“, so Gempp. Das wirke dann luftiger als ein enges Patchwork aus Terrasse, Rasen und Beeten. Auf üppiges Grün muss man trotzdem nicht verzichten, Pflanzkübel mit Bäumen, Büschen und Blumen rücken die Natur direkt ins Blickfeld. „Für den Terrassenbelag eig-

Hier ist für jede Gelegenheit etwas dabei: bequeme Sofas für die größere Runde oder zum Lümmeln, Liegen fürs Sonnenbad und eine Holzbank für Momente der Stille an milden Sommerabenden.

net sich Stein besonders gut zur flexiblen Gestaltung“, so Gempp. Denn verschiedene Formate und Verlegemuster erzielen ganz unterschiedliche Wirkungen. Zudem sei kein anderes Material so robust und langlebig. Gefragt sei momentan Naturstein, die Maserung des beige Travertins etwa erzeuge einen individuellen und warmen Look,

der ebenso zu klassischen wie zu modernen Bauten passe. Aber auch Platten aus grauen Basalt oder Granit korrespondieren bestens mit unterschiedlichen Architekturstilen und stehen ganz oben auf der Beliebtheitsskala. Klinker wiederum versprüht einen eher rustikalen Charme und lässt sich gut mit anderen Materialien kombinieren. Grundsätz-

Gemütlichkeit für draußen

Moderne Outdoormöbel muten wohnlich an – müssen aber trotzdem Wind und Wetter trotzen. Diesen Spagat bewältigen neue Materialien ohne Probleme. Auf ausladenden Sofas und Sesseln aus Polyrattan kann man es sich bequem machen. Ihre Bezüge aus Synthetikfasern bleichen in der Sonne nicht aus und auch Regen kann ihnen nicht anhaben. Für die Pflege reicht meist ein feuchter Lappen zum Abwischen.

Auch sonst gibt es Kunststoffmöbel in den unterschiedlichsten Varianten, sie sind leicht, widerstandsfähig und brauchen kaum Pflege. Einige Designer bieten inzwischen auch flache Loungetische oder Sessel mit integrierter Beleuchtung, die abends ihre volle Wirkung entfalten und teils so gar zum stilvollen Lichtobjekt mutieren.

Nach wie vor beliebt ist der Klassiker: die Gartengarnitur aus wetterbeständigem Teak oder Meranti oder aus heimischen Hölzern wie Fichte, Akazie oder Robinie. Holz hat eine natürliche Ausstrahlung, passt aber auch zum modernen Gartendesign. Wer die Farbe erhalten möchte, muss das Holz allerdings regelmäßig pflegen: Lasuren alle ein bis zwei Jahre erneuern, Lacke etwa alle drei bis fünf Jahre. Im Winter sollte man Tisch und Stühle aus Holz trocken unterstellen.

Möbel aus Metall bringen oft mit knalligen Farben gute Laune in den Garten. Gusseiserne Ausführungen sind zwar hübsch, sie rosten aber schnell und müssen deshalb regelmäßig gesäubert und lackiert werden. Pflegeleichter ist Aluminium, das nicht rostet und obendrein mit einem weit geringen Gewicht überzeugt.



Stein als Bodenbelag liegt momentan im Trend.

lich gilt: Steht wenig Raum zur Verfügung, bringen größere Platten eher Ruhe ins Gartendesign als quirlige Mosaiksteine.

„Holz strahlt vor allem Wärme und Natürlichkeit aus“, so Scharrer. Als besonders haltbar gelten Tropenhölzer wie Bangkirai, Cumaru, Garapa und Ipe, sie sind resistent gegen Ungeziefer und Feuchtigkeit. „Hier auf das FSC-Siegel achten, es steht für kontrollierte Forstwirtschaft“, rät Scharrer. Heimische Hölzer wie Lärche, Douglasie oder Robinie sind preiswerter und ebenfalls gut geeignet, weisen allerdings eine etwas kürzere

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B&B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

Lebensdauer auf. „Noch mal günstiger kommt man zwar mit Kiefer oder Fichte weg, diese Hölzer sind aber nicht unbedingt empfehlenswert, da weit weniger haltbar“, so Scharrer.

Bei einer Renovierung der Terrasse gehören Holzplanken ohnehin oft zu den Favoriten. Denn sie lassen sich etwa auf alten Waschbetonplatten unkompliziert verlegen, die dann als Fundament dienen. „Ein Fundament ist unabhängig vom Belag immer ein Muss“, betont Scharrer. Eine Konstruktion mit leichtem Gefälle sorgt dafür, dass der Regen schnell ablaufen kann. Ein Holzbelag beispielsweise würde andernfalls zu schnell rotten, wenn er immer wieder unter Wasser steht. „Auf der Nordseite lieber kein Holz verlegen, schon weil es dann oft rutschig ist“, sagt Gempp.

Auch mitten im Garten macht sich ein zusätzliches Holzdeck gut. „Bei einer Hauptterrasse aus Stein betont ein sich abhebendes Material den Inselcharakter“, so

Gempp. Alternativ ließe sich solch ein zweiter Sitzplatz auch auf Kies errichten. Eine Nebenterrasse biete sich insbesondere bei größeren Gärten an, um die Perspektive zu wechseln und eventuell der Sonne hinterher wandern zu können.

Den traditionellen Holzdielen sehr ähnlich, aber robuster sind Vertreter aus Verbund- oder Schichtstoffen. Ihren Siegeszug auf deutschen Terrassen haben vor gut zehn Jahren WPC-Planken (Wood Plastic Composites) angetreten. Sie werden aus zerkleinerten Holzfasern und Kunststoffen wie Polyethylen oder Polypropylen gefertigt. Wer statt Holz lieber den schnell nachwachsenden Rohstoff Bambus möchte, greift zur Variante BPC (Bamboo Plastic Composite). Die Verbundstoffe sind laut den Herstellern pflegeleicht, beständig gegen Schädlinge und Witterungseinflüsse und splitterfrei. Hochwertige Qualitäten trotzen auch Dauerregen und Frost, sie bleiben formstabil.



Schirmsysteme bieten Schutz vor Regen oder zu viel Sonne.

Auf Privatsphäre auch im Garten möchten die wenigsten verzichten. Schutz vor neugierigen Blicken und Wind können eine Wand aus Holz oder Kunststoff oder eine Pergola bieten. Begrünt mit Rankpflanzen ist die Wirkung besonders hübsch. Der Standort bestimmt dabei die Auswahl der Pflanzen: Wein, das kletternde Löwenmaul oder die Glockenrebe gedeihen nur an der sonnigen Südwand. Einige Clematis oder Kletterhortensie hingegen im Halbschatten an der West- oder Ostwand. „Bei größeren Gärten macht sich auch eine Hecke als Schutz gut“, sagt Scharrer.

Damit die Sonne im Sommer nicht zu sehr von oben brennt, ist es ratsam, eine Markise oder ein Sonnensegel anzubringen. „Und mit einem Überdach muss man selbst bei einem kräftigen Schauer nicht gleich ins Haus flüchten“, so Gempp. Schlanke Profile aus Metall passen sich unaufdringlich in die Gartenarchitektur ein. Als echte Multitalente punkten wasserfeste Sonnenschutzsysteme, die sich je nach Wetterlage ein- und ausfahren lassen.

Natur auf die Terrasse bringen üppige Blumenkübel. Ob herb oder süß, Marzipan, Himbeere, Zitrone oder Tabak – mit Duftpflanzen bestückt schaffen sie ein doppeltes Er-

lebnis für die Sinne. Außergewöhnlich etwa: die Gummibärchenblume mit ihrem süßen Himbeer-Aroma, die Schokoladenblume, die es in der Vollmilch oder Zartbittervariante gibt oder der Lebkuchenbaum. Ananas- und Pfirsichsalbei, Pflaumeniris oder die Zitronenverbene hingegen setzen fruchtige Duftnoten. Wer es eher klassisch mag, setzt auf Blütenstauden, Rosen, Lavendel oder Salbei. „Höhere Gehölze wie immergrüne Eibenkugeln oder Kiefer schaffen dann einen echten Gartencharakter direkt neben dem Sitzplatz“, so Gempp, der dazu rät, Pflanzen zu wählen, die mit Sonne und mit Trockenheit gut zurechtkommen. Um optisch mehr Weite zu erzeugen, lassen sich größere Gehölze zudem von unten auslichten. „Damit entsteht dann eine Krone, darunter kann der Blick weiter bis an die Gartengrenze wandern“, so Gempp. Als lebendiger Akzent eignet sich zudem ein Wasserspiel. Die Objekte machen nicht nur optisch etwas her, das Plätschern wirkt auch entspannend. „Autarke Systeme können nachträglich installiert werden, sie lassen sich unkompliziert in die Steckdose einstecken“, so Gempp. Am Abend wird es dann auf der Terrasse mit der passenden Beleuchtung noch stimmungsvoller.

**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. 20, 22763 Hamburg
☎ 040 - 41 33 90 33 oder 04101 - 785 99 70

ISOTEC
Wir machen Ihr Haus trocken

www.isotec.de/hamburg

TEAM ISOTEC HANDWERK AUF HOCHSTEM NIVEAU

Kaufgründe

Warum haben Sie Smart-Home-Anwendungen gekauft?

Höhere Sicherheit
61%

Mehr Komfort und Lebensqualität
57%

Geld sparen durch höhere Energieeffizienz
50%

Länger selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben
10%

Spaß am Basteln und an der Technik
5%

Quelle: bitkom Research

Zahlen, Daten, Fakten

Smart Home

Diese Zahlen aus einer aktuellen Umfrage präsentierte Dr. Bernhard Rohleder, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e. V. (Bitkom) gemeinsam mit Bundesjustizminister Heiko Maas anlässlich des diesjährigen Safer Internet Days.

Bitkom hat dabei die Gründe für die Nutzung beziehungsweise die Nicht-Nutzung von Smart-Home-Anwendungen hinterfragt.

61 % aller Deutschen haben schon einmal von den Begriffen **Smart Home, Connected Home** oder **Heimvernetzung** gelesen oder gehört.

30 % von diesen Smart-Home-Kennern besitzen **mindestens ein Gerät**, das mit dem Internet verbunden ist.

44 % der Smart-Home-Kenner planen in den kommenden 12 Monaten eine (weitere) **Anschaffung einer Smart-Home-Anwendung**.



Genießen Sie Ihre Privatsphäre.

#zaunteam

Zaunteam

HANSA BAUTENSCHUTZ
SANIERUNGSTECHNIK GMBH

Bautenschutz - Holzschutz - Mauerarbeiten
Schimmelsanierungen - Energetische Sanierungen

040 - 668 578 07

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

Jetzt anrufen und Termin vereinbaren!

040/8501003
Eine Nummer, die Sie seit 65 Jahren nicht im Stich lässt.

Karl Krüger
Sanitär Dach Heizung

Meisterbetrieb für Badambiente • Dach- und Klempnerentechnik • Heizungstechnik

Karl Krüger & Sohn GmbH • Tiedemannstraße 16, 22525 Hamburg • www.karl-krueger.de

HANSA-GLASBAU

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf
Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg
Tel. 040/6905254 • Fax 040/6916260
Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

BAUBETRIEB seit 1907

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg
Tel. 040/6905253, Fax 040/6916260
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

BAU & HAUSTECHNIK GMBH Beratung • Planung • Abwicklung

Wohnungssanierung
Mauerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

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

Lästige Sommerbegleiter

Damit Insekten die Mücke machen

Sie schwirren, summen und stechen. Im Haus können Insekten zu einer wahren Plage werden. Damit aus Mücken und Co. keine Elefanten werden, gibt es hilfreiches Zubehör. Und im Ernstfall den Kammerjäger.

achten, dass das Klebeband fest am Blendrahmen anliegt, denn Insekten können auch kleinste Schlupflöcher nutzen. Für Balkon- und Terrassentüren gibt es ebenfalls günstige Lösungen wie zum Beispiel Vorhänge aus breiten, sich

recht dichte Gewebe kann Insekten wirkungsvoll abhalten und gewährleistet mit einer offenen Fläche von 80 Prozent gleichzeitig einen hohen Licht- und Luftdurchlass“, weiß Tina Grenz, Geschäftsführerin des Hamburger Fachhändlers Bresewitz. „Extra für Allergiker gibt es auch Schutzgaze mit Spezialbeschichtung, die sogar den Pollenflug bremst; und Haustierbesitzer finden robustere Ausführungen mit Krallenschutzgewebe.“

Für Fenster, bei denen man häufig etwas hindurchreichen oder Blumen gießen möchte, empfehlen sich unkompliziert zu öffnende Drehrahmenkonstruktionen. Ideal für Dachflächenfenster sind Insekenschutz-Rollos; sie werden auf der Innenseite angebracht und lassen sich leicht auf- und zuschieben.

Ganz beliebte Einflugschneisen für das lästige

Kleinstgeflügel sind geöffnete Balkon- und Terrassentüren – besonders bei abendlicher Innenbeleuchtung. Die Hersteller von Insektenschutzanlagen bieten für Durchgänge verschiedene Konstruktionen an: die Fliegengitter-Tür mit Drehrahmen, die sich entweder nach innen oder nach außen öffnen lässt; praktische Pendeltüren, die in beide Richtungen schwingen können und sich selbsttätig wieder schließen sowie Schiebeanlagen für große Terrassen- oder Wintergartenöffnungen.

Der Spannrahmen für ein 1,3 Meter x 1,3 Meter großes Standardfenster kostet rund 200 Euro, eine Fliegenschutztür etwa 500 Euro. „Um einen wirkungsvollen Insektenschutz zu erzielen, ist es nicht zwingend notwendig, sämtliche Öffnungen des Hauses zu sichern“, so Tina Grenz. „Jeder kennt ja seine eigenen Lüftungsgewohnheiten am besten; da kann schon ein einzelnes Fliegengitter am Schlafzimmerfenster oder vor der Balkontür sehr hilfreich sein.“

Das grosse Krabbeln

Ameisen finden ihren Weg ins Haus schon durch feinste Fugen – immer auf der Suche nach Nahrung. Werden Lebensmittel gut verschlossen aufbewahrt und die Futternäpfe von Haustieren sauber gehalten, ist das schon ein wirkungsvoller Schutz vor den Sechsfüßlern. Mit klebenden Barrieren vor Fugen und Öffnungen verhindert man eine Invasion; auch Essig oder Zimt vor den Zugängen schrecken Ameisen ab. Hat sich bereits eine Ameisenstraße gebildet, helfen hier Zitronenkraut, Thymian oder Lavendelöl; die ätherischen Öle stören den Orientierungssinn der Tierchen und vertreiben sie.



Foto: © by Martin Müller/PIXELIO

Gäste, die mehr als vier Beine haben, sind im Hause nicht gern gesehen. Zu den größten Nervensägen gehört die Stechmücke; schon ein einzelnes Exemplar im Schlafzimmer kann die Nachtruhe verderben. Besonders unappetitlich sind dicke Brummer in der Küche. Tauchen die Biester gleich scharenweise auf, zeigen sich selbst friedlichste Zeitgenossen gewaltbereit und greifen zur Fliegenklatsche. Die ist immerhin giftfrei und damit umweltfreundlich; doch besser ist es, den Zweiflüglern jeglichen Zugang durch sommerlich geöffnete Fenster und Türen von vornherein zu verwehren.

Einfache Fliegengitter mit selbstklebendem Klettverschluss sind im Bau- oder Drogeriemarkt erhältlich und lassen sich ohne großen Aufwand am Fenster befestigen. Diese schnelle Lösung ist für ein quadratisches, 1,3 Meter breites Fenster schon für weniger als zehn Euro zu realisieren. Dabei ist sorgfältig darauf zu

überlappenden Lamellen, die sich rasch wieder schließen, nachdem man sie durchschritten hat.

Deutlich eleganter, komfortabler und langlebiger sind allerdings ausgereifte Insektenschutz-Systeme, die sich an nahezu allen Einbausituationen nachrüsten lassen.

Für Fenster jeden Formats eignen sich die so genannten Spannrahmen, die in den meisten Fällen ohne Bohrungen montiert werden können. Die Fliegenschutzgaze wird dabei in einen maßgerecht gefertigten Rahmen gespannt, der dank eines Federmechanismus mit einem einfachen Handgriff eingehakt und ebenso schnell wieder gelöst werden kann. Ein System, das sogar bei eng vor dem Fenster liegenden Rollläden Platz findet. „Spannrahmen sind eine besonders unauffällige Lösung, weil die straff gespannte Gaze nahezu unsichtbar ist. Dieses mit einer Maschenweite von 1,3mm

Stichhaltig

Wespen sind nützlich: Auf natürliche Weise bekämpfen sie Gartenschädlinge wie Blattläuse und bestäuben Blütenpflanzen. Beim Frühstück auf der Terrasse aber können sie nerven. Grund zur Panik ist das allerdings nicht: Erst wildes Fuchteln oder Anpusten macht die Tierchen aggressiv. Besser ist dann eine Ablenkung mit Lockstoffen (zum Beispiel angeschnittenen Weintrauben) in sicherer Entfernung vom Gartentisch. Eine so einfache wie wirkungsvolle Maßnahme zur Vertreibung ist es, etwas Kaffeepulver in einem feuerfesten Gefäß anzuzünden und schwelen zu lassen.

Siedeln Wespen sich in unmittelbarer Nähe des Hauses an, können sie jedoch mehr als nur lästig werden. Wer ein Wespennest entfernen möchte, sollte sich an fachkundige Schädlingsbekämpfer wenden. Nicht immer muss das Volk dabei vernichtet werden; je nach Art und Lage lässt es auch tierfreundlich umsiedeln. Stellt das Nest keine Gefahr für Menschen dar, wartet man am besten ab: die papierartige Behausung wird sowieso nur ein Jahr lang bewohnt.

Hummeln, Hornissen und Wildbienen stehen übrigens unter Artenschutz und dürfen nur mit Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörden bekämpft werden.



Foto: © by Thomas Stapper/PIXELIO

Modernisieren

Energieeffizienz lohnt sich

Wer sein Eigenheim energetisch modernisiert, schützt nicht nur Klima und Umwelt, sondern schont auch die Haushaltskasse. Die IFB Hamburg bietet dafür zahlreiche Möglichkeiten zu attraktiven Bedingungen.

In Hamburg wird die energetische Modernisierung von Wohnraum mit verschiedenen Programmen unterstützt, die auf unterschiedlichen Bedarf abgestimmt sind und zum Teil hohe Zuschüsse bieten. Ein Überblick:

Hamburger Energiepass

Der Hamburger Energiepass ist das Beratungsangebot für alle, die ihr Eigenheim energetisch optimieren wollen. Nach Analyse des Ist-Zustandes werden Vorschläge zur energetischen Modernisierung des Gebäudes entwickelt. Er enthält auch den Energieausweis nach EnEV und dient unter anderem als Berechnungsgrundlage für eine

Förderung im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“. Je nach Anzahl der Wohneinheiten wird der Hamburger Energiepass mit bis zu 60 Prozent bezuschusst, zum Beispiel für eine Wohneinheit mit 500 Euro und mehr.



Foto: IFB

Zu einer energiesparenden Heizung gehört auch eine moderne Steuerung.

Wärmeschutz im Gebäudebestand

Mit diesem Förderprogramm hält die IFB Hamburg Zuschüsse für energetische Modernisierungen bereit, die sich auf

die Gebäudehülle konzentrieren. Möglich ist die Förderung der Verbesserung einzelner Bauteile wie Fenster, Außenwände oder Dach nach pauschalen Zuschüssen (Beispiel für Wärmeschutzfenster: 120 Euro pro Quadratmeter) oder eine Förderung nach dem Bilanzverfahren. Diese errechnet sich aus den eingesparten Kilowattstunden und benötigt als Grundlage den Hamburger Energiepass.

Erneuerbare Wärme

Unterstützung für die Installation von Solarthermie und die Optimierung der Heizungstechnik bietet das Programm „Erneuerbare Wärme“. Die Zuschüsse orientieren sich an der Kollektorfläche der Anlage und können bis zu 200 Euro pro pro Quadratmeter betragen. Eine Erneuerung der Heizungsanlage oder einzelner Komponenten wird ebenfalls gefördert, wenn gleichzeitig eine thermische Solaranlage installiert wird.

Hamburger Gründachförderung

Die freiwillige Dachbegrünung von Gebäuden bringt zahlreiche ökologische und energetische Vorteile mit sich. Bezuschusst werden bereits Dachflächen ab einer Größe von 20 Quadratmetern mit pauschal 40 Prozent der förderfähigen Kosten bis zu einer Obergrenze von 50.000 Euro.

Zusammenspiel mit anderen Fördermöglichkeiten

Eine Kombination dieser Möglichkeiten ist oft nicht nur mit weiteren IFB-Programmen machbar, sondern auch mit Angeboten zum Beispiel von der KfW oder auch vom BAFA. Gerne beraten wir Sie bei der Antragstellung und entwickeln mit Ihnen gemeinsam die optimale Finanzierung.

Sie möchten Ihr Eigenheim energetisch auf den neuesten Stand bringen und damit Ihre Energiekosten senken? Dann freuen wir uns auf ihre Anfrage an energie@ifbh.de oder **040/248 46-470**. Mehr Informationen finden Sie auch unter www.ifbh.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 Juli 2017.

Anzeigenschluss: 9. Juni 2017

Stefanie Hoffmann

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

FEUCHTE 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

EnergieBauZentrum

Backstein-Tage

Gerade in Hamburg stellt sich die Frage, wie Fassaden saniert werden können, ohne die ursprüngliche Gestaltung einer Backsteinfassade zu verlieren.

Sofern das Gebäude aus zweischaligem Mauerwerk gebaut ist, kann gegebenenfalls der Hohlraum mit Dämmung verfüllt werden, sodass sich von außen scheinbar gar nichts verändert. Vom Preis-Leistungs-Verhältnis ist dies meist eine günstige Alternative. Zwar muss in diesem Fall die Dämmstärke reduziert werden, da nur die Dicke des Hohlraums zur Verfügung steht, allerdings nimmt die Dämmwirkung jedes weiteren Zentimeters ab. Die ersten paar Zentimeter bringen am meisten Einsparung. Die Kosten liegen bei einem Einfamilienhaus meist im unteren bis mittleren vierstelligen Bereich. Bevor man sich für die Verfüll-

lung von zweischaligem Mauerwerk entscheidet, sollten einige Voruntersuchungen an der Bausubstanz gemacht werden. Zunächst sollte mit einer Endoskopie ermittelt werden, wie dick die Hohl-schicht ist und ob sie wirklich frei und nicht durch Mörtelreste unterbrochen ist. Die meisten Materialien sollten ab einer Schicht von 4cm eingetragen werden, damit sich das Dämmmaterial ausreichend verteilen kann. Wichtig ist auch die Schlagregensicherheit der Fassade. Gerade bei älteren Fassaden sind häufig schon deutliche Risse zu sehen. Wenn Regen ungehindert in die Fassade eindringt, wird die Dämmung feucht, verliert an Dämmwirkung und Bauschäden sind zu befürchten. Zu überprüfen wäre außerdem, ob eine Fugensanierung erforderlich ist. Dafür gibt es verschiedene Metho-

den. Wichtig ist vor allem auch, ob die Standfestigkeit der Außenfassade gegeben ist, gerade wenn Dämmmaterial mit Druck in die Hohl-schicht eingeblasen werden soll. Im Laufe der Zeit können Mauerwerksanker brüchig oder lose geworden sein.

Bei einschaligem Mauerwerk fällt die Wahl bei der Dämmung der Wände meist auf das Wärmedämmverbundsystem. Es gibt viele Beispiele, bei denen die Nachbildung des Mauerwerks mit Riemchen, flachen Steinen, gut gelungen ist. Bei der Sanierung kann unter zahlreichen Farben und Mustern ausgewählt werden. Je nach Dämmmaterial und ausgewähltem Stein liegen die Sanierungskosten ab circa 170 Euro pro Quadratmeter.

Das EnergieBauZentrum Hamburg bietet im Auftrag der Hamburger Behörde für Um-



welt und Energie kostenfrei und unabhängig Beratungen zu sämtlichen Themen des energiesparenden Bauens und Sanierens an, wie 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.



Backsteintage 19. – 24. Juni 2017 mit zahlreichen Infos

Am 20. und 21. Juni finden Veranstaltungen statt, in denen die Produktvielfalt, die Förderprogramme und in einem Praxisteil die verschiedenen Methoden des Ent- und Verfügens dargestellt werden.

- Bei der Informationsveranstaltung am 20. Juni um 17:30 Uhr liegt der Schwerpunkt auf der Mauerwerkssanierung und den verschiedenen Alternativen bei Dämmmaßnahmen.
- Bei der ganztägigen Fachveranstaltung am 21. Juni liegt der Schwerpunkt auf dem Praxisteil und es gibt zusätzlich eine Podiumsdiskussion zur Hydrophobierung von Mauerwerk.
- In der gesamten Zeit der Themenwoche bietet das EnergieBauZentrum individuelle Beratungen speziell zu diesen Themen an. Die Dauerausstellung des EnergieBauZentrums ist zu diesem Anlass um eine zum Thema passende Sonderausstellung erweitert.

Alle Angebote bis auf die Fachveranstaltung am 21. Juni sind für die Kunden kostenfrei.

Anmeldung unter: www.energiebauzentrum.de/veranstaltungen oder Tel. 040/359 05-822 oder energiebauzentrum@elbcampus.de



Zahlreiche Modelle in der Ausstellung dienen der Veranschaulichung.

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser
040.99.99.45.73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

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

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

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

A. Kraft Bautenschutz

Meisterbetrieb für GmbH
Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten
Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung
Karnapp 31 · 21079 Hamburg
Telefon 0171 / 372 01 35

BAUTROCKNUNG

BE BLAUE ELISE
BAUTROCKNUNG
Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

BAUTROCKNUNG für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

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

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

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

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



HAUSMEISTER Forts.

HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST
• TREPPENHAUSREINIGUNG
• GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
• SCHNEE- UND EISBESÄTTIGUNG
Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 98 80 · Fax: 554 998 50

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

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

Sofort einsatzbereit

Fassadenbeschichtung auch mit Silikatfarbe
Malermester Kersten NK
Tel. 040/38 31 76
www.malermester-kersten.de



MALER Forts.

WESP Malereibetrieb
seit 1931 Tel. 650 13 01
zufriedene Kunden Fax 650 17 48
www.malerwesp.de
Innungsbetrieb

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

Sanitär Technik Otto Sense

GmbH
Bauklempnerei · Sanitäre Anlagen
Dachdeckerei · Gas-, Elektrogeräte
Kunststoff-Fachbetrieb
Borsteler Chaussee 11 · 22453 HH
Tel. (040) 514 86 1-0

TISCHLER

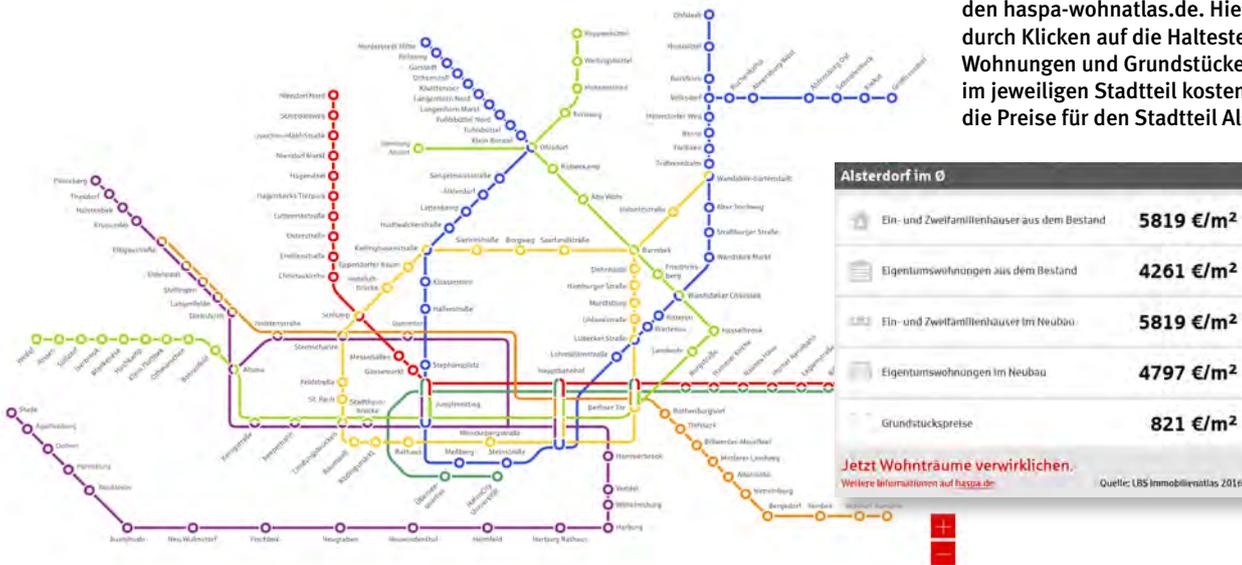
DIE MÖBELMACHER
DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR EXKLUSIVEN MÖBELBAU
Tischlermeister Steven Scheer
Walldorferstr. 332 • 22047 Hamburg
Tel.: 040-554 99 826
www.diemobelmacher.de

WOHNUNGRÄUMUNG

HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR
• RÄUMEN • PFANDRECHT
• VERWERTEN • VERSTEIGERN
• UMLAGERN • EINLAGERN
HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR
CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K.
TEL.: 040-554 99 826
KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG
VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH
BESTELLTER AUKTIONATOR



Analog zum Streckenplan von U- und S-Bahnen in der Metropolregion gibt es den haspa-wohnatlas.de. Hier erfährt man durch Klicken auf die Haltestellen, was Häuser, Wohnungen und Grundstücke im Durchschnitt im jeweiligen Stadtteil kosten. Hier zum Beispiel die Preise für den Stadtteil Alsterdorf.



Immobilienpreisplan

Fast jeder kennt das farbige Streckenverzeichnis von U- und S-Bahn im Hamburger Verkehrsverbund (HVV). Aber ist die Umgebung der unterschiedlichen Stationen auch als Wohngegend interessant? Und was kosten hier eigentlich Immobilien? Diese Frage beantwortet die Hamburger Sparkasse mit dem neuen Angebot haspa-wohnatlas.de – analog zum bunten Streckenplan.

Hamburg wächst und wächst – so schnell wie keine andere Stadt in Deutschland. Die Metropole an Alster und Elbe zieht immer mehr Menschen an. Von 2000 bis 2015 stieg die Einwohnerzahl um sieben Prozent – das macht etwa 117.000 Neu-Hamburger. Die Zahl der Haushalte stieg um 124.000. Die brauchen natürlich Platz. Da in der Vergangenheit weniger gebaut wurde als es an Bedarf gab, übersteigt die Nachfrage bei weitem das Angebot. Kein Wunder also, dass die Preise für Wohneigentum in den vergangenen Jahren spürbar gestiegen sind.

Die Bausparkasse LBS Schleswig-Holstein-Hamburg beobachtet und analysiert seit vielen Jahren die Lage im Norden und legt jedes Jahr Preiskarten und einen Immobilienatlas vor. Deren Resümee der jüngsten Entwicklung: Die hohe Nachfrage lässt Immobilienpreise im Raum Hamburg weiter steigen. So stieg der Durchschnittspreis für bestehende Ein- und Zwei-Familien-Häuser in Hamburg 2016 im Vorjahresvergleich um 7,9 Prozent an. Bestandswohnungen kosteten in Hamburg 8,4 Prozent mehr, für

neue Eigentumswohnungen müssen Käufer im Schnitt 12,6 Prozent mehr bezahlen als im Vorjahr. Im Hamburger Umland wurden bestehende Häuser und Wohnungen 2016 im Schnitt um 7,7 beziehungsweise 13,3 Prozent teurer. Die Preise für Neubauten entwickelten sich mit 2,8 (Häuser) und 3,6 Prozent (Eigentumswohnungen) etwas verhaltener.

Wer bereit ist, zwischen 15 bis 30 Minuten Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bis zur Innenstadt aufzuwenden, wird für diese Flexibilität mit günstigeren Preisen belohnt. Im Osten von Hamburg kann zum Beispiel eine etwa fünf Minuten längere Fahrzeit vom Hauptbahnhof aus eine Ersparnis beim Erwerb einer bestehenden Wohnung von rund 740 Euro pro Quadratmeter bewirken. Denn während der Käufer in Wandsbek im Schnitt zurzeit 3.413 Euro pro Quadratmeter zahlt, kann er in Rahlstedt mit 2.670 Euro pro Quadratmeter kalkulieren.

„Wir wollen Interessenten auf einfachem Weg zeigen, wie hoch und vor allem wie unterschiedlich die Immobilienpreise in Hamburg sind“, sagt Ulrike Zobel, Expertin für Immobilienfinanzie-

rungen bei der Hamburger Sparkasse (Haspa). Die LBS-Preiskarten seien eine gute Grundlage, um ein Gefühl für Preise in Stadtteilen zu bekommen. Zobel betont: „Sie sind ein Anhaltspunkt, zeigen Durchschnittswerte. Für den Kaufpreis einer Wohnung oder eines Hauses gibt es verschiedene Kriterien, insbesondere die Lage.“ Deshalb könnten gleichgroße Immobilien im selben Stadtteil sehr unterschiedliche Kosten verursachen.

Wer sich für eine Immobilie interessiert, ob zum Selbstnutzen oder zum Vermieten/als Anlageobjekt, kommt mit einem weiteren Klick auf eine Seite mit vielen Informationen zu Möglichkeiten der Baufinanzierung sowie zu verschiedenen Online-Rechnern. Hier kann man leicht herausfinden, wie viel Immobilie für den Gegenwert der aktuellen Kaltmiete erworben werden könnte. Ein anderer Rechner verrät, wie hoch der maximale Kaufpreis in der individuellen Situation wäre. Außerdem steht ein Zinsrechner zur Verfügung, der die Kreditausgaben für Kaufen, Bauen, Modernisieren und für eine Anschlussfinanzierung zeigt.

Unfälle vermeiden

Den Sommer im Garten ohne Gefahren genießen

Im Sommer genießen Eigenheimbesitzer gern ihre schön hergerichteten Gärten. Doch Vorsicht! Es lauern auch Gefahren. Schließlich passieren mehr als 200.000 Unfälle pro Jahr in Deutschlands Gärten. Damit Ihnen nichts passiert, möchten wir Sie auf die häufigsten Gefahrenpunkte hinweisen.

Häufige Gefahrenquellen im Garten

Gerade durch Gartengeräte können sich Hobbygärtner schwere Verletzungen zufügen. Dies kann beispielsweise durch eine unachtsam abgelegte Harke passieren. Noch schwerwiegender können Unfälle mit elektrischen schweren Geräten, wie Motorsägen, werden. Wichtig ist, dass Hobbygärtner alle Gartengeräte regelmäßig warten und nach getaner Arbeit nicht unachtsam herumliegen lassen.

Ein wahrer Klassiker ist der Sturz von der Leiter. Um solche Unfälle zu vermeiden, sollten Sie beim Kauf der Leiter auf ein GS- und/oder TÜV-Zeichen achten und beim Gebrauch immer für einen sicheren Stand sorgen.

Bei der Bekämpfung von Schädlingen sollten Sie auf möglichst umweltfreundliche Produkte zurückgreifen und sich in jedem Fall genau an die Gebrauchsanleitung halten. Chemische Mittel sind immer giftig und stellen bei unsachgemäßem Gebrauch eine Gefahrenquelle dar. Nicht nur für Sie selbst, sondern etwa auch für spielende Kinder und Haustiere.

Kinder im Auge behalten

Kinder sollten im Garten immer beobachtet werden, da viele Pflanzen, die in fast jedem Garten zu finden sind, giftig sind. Dazu zählen Eibe, Maiglöckchen, Efeu und Fingerhut. Zeigen Sie Ihren Kindern oder Enkeln die giftigen Blumen und Sträucher genau, um sie davor zu warnen.



Solche Teiche sorgen für eine ruhige Atmosphäre, mit kleinen Kindern ist allerdings Vorsicht geboten.

Gartenteiche oder andere Wasserbehälter im Garten sind eine weitere ernstzunehmende Gefahrenquelle für Kinder. Bereits Wasser von der Tiefe einer Pfütze kann dazu führen, dass ein Kleinkind darin ertrinkt. Die effek-

tivste und schnellste Maßnahme um einen Teich abzusichern ist, einen stabilen Zaun aufzustellen. Zugänge wie Gartentore sollten abgesichert sein, damit Kinder keinen Zugang verschaffen können. Spielgeräte im Garten sind regelmäßig zu kontrollieren.

Und was ist, wenn doch etwas passiert?

Passieren Unfälle in der Freizeit hat derjenige Glück im Unglück, der eine private Unfallversicherung hat. Diese leistet rund um die Uhr, weltweit. Verletzen sich Besucher in Ihrem Garten, tritt beispielsweise bei einem Grillfest jemand in heiße Grillkohle, kann er Schadenersatzansprüche gegen den Grundstücksbesitzer geltend machen. Bewohnt der Eigentümer sein Grundstück selbst, kommt die private Haftpflichtversicherung zum Tragen. Handelt es sich um ein vermietetes Objekt, benötigt der Eigentümer eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht.

Übrigens: Werden beispielsweise Gartengeräte wie ein Mähroboter oder Gartenmöbel aus dem Garten gestohlen, sind die Diebstähle über die Hausratversicherung mitversichert.



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

RA Torsten Flomm zum Thema



Was will der Neue?

Behutsam erneuern

Was will der Neue? Was wird sich ändern im Grundeigentümer-Verband Hamburg? Der eine oder andere mag sich diese Frage gestellt haben, als er vom Wechsel im Vorsitz des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg gehört hat.

Zunächst einmal möchte ich Kontinuität. Ich möchte die erfolgreiche Arbeit der vergangenen Jahre, für die ich als Geschäftsführer ja die Mitverantwortung getragen habe, fortsetzen. Das gilt zunächst einmal für die Mitgliederentwicklung. Die ist in den letzten Jahren ausgesprochen erfreulich gewesen und alle, denen der Grundeigentümer-Verband Hamburg am Herzen liegt, sollten sich aufgerufen fühlen, aktiv Werbung für die Mitgliedschaft in unserem Grundeigentümer-Verband zu machen. Denn je mehr wir sind, desto mehr werden wir in den politischen Entscheidungsgremien wahrgenommen. Daher der Appell an alle Mitglieder: Werben, werben, werben.

Unser großes Pfund, mit dem wir wuchern können, ist die Rechtsberatung. Die Kompetenz unserer Berater ist Spitze. Mitglieder erhalten bei uns kostenlosen Rechtsrat rund um die Immobilie. Und wir wollen mit diesen Beratungsdienstleistungen noch flexibler werden. Ideen dafür gibt es reichlich. Nicht alles wird sich am Ende umsetzen lassen. Aber ob Beratungsportal im Internet oder flexiblere Zeiten für persönliche oder telefonische Sprechstunden – es kommt alles auf den Prüfstand.

Das gilt natürlich auch für die bautechnische Beratung. Sie hat in den vergangenen Jahren enorm an Bedeutung gewonnen. Gerade die energetische Modernisierung ist ein Bereich, in dem auch die Anforderungen an uns und unsere Beratungsleistungen in

der Zukunft noch wachsen werden. Wir werden uns der Herausforderung stellen.

Und natürlich wird die Bedeutung des Internets für unsere Organisation in den kommenden Jahren weiter wachsen. Wir haben unsere Präsenz im Internet in jüngster Vergangenheit zwar schon deutlich ausgebaut. Doch die Herausforderungen gehen dort ja immer weiter. Noch mehr Informationen im Internet bereitzustellen, ist ein Ziel. Die Präsenz des Grundeigent-

mer-Verbandes in sozialen Netzwerken ein weiteres? Wirklich? Ist es nötig, sich bei Facebook und Co. zu engagieren oder ist das nur vertane Liebesmüh? Die Diskussion wird bei uns geführt und sie ist noch lange nicht abgeschlossen.

Denn für beide Seiten gibt es gute Argumente.

Ähnlich wie bei der politischen Streitfrage, ob der Grundeigentümer-Verband in das Bündnis für das Wohnen zurückkehren oder ob er dem Bündnis fernbleiben soll. Wir sind ja dort ausgestiegen, als die Mietpreisbremse flächendeckend in Hamburg eingeführt wurde, ohne dass es zuvor eine Untersuchung dazu gegeben hatte, ob der behauptete Nachfrageüberhang tatsächlich flächendeckend in Hamburg besteht.

Seither merken wir aber auch, dass viele politische Kontakte und Diskussionen an uns vorbeilaufen. Sie werden in den Bündnisgremien geführt, denen wir nicht mehr angehören. Es macht daher durchaus Sinn darüber nachzudenken, dem Bündnis für das Wohnen wieder beizutreten. Ich mache da aus meiner Meinung kein Geheimnis. Ich trete dem Bündnis für das Wohnen gerne wieder bei, wenn die Verbandsgremien bereit sind, mir auf diesem Weg zu folgen. Auch das werden wir in nächster Zukunft zu diskutieren und zu entscheiden haben.

**Vor allem geht es darum,
Mitglieder für den Verband
zu gewinnen, denn nur ein
großer Verband kann sich
Gehör verschaffen.**

IMPRESSUM

Juni 2017

Redaktionsleitung:

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender 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

(32.073 monatlich im 1. Quartal 2017)



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 Mitglieds-
beitrag 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

Michael Zapf – Speicherstadt

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Feb 108,8 · März 109,0 · Apr 109,0

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen
· Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
· Grossmann & Berger GmbH
· Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
· Zehrer + Petersen 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 GÄR
Ihre Immobilienmakler in 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:
Den Bestpreis erzielen wir für Sie!
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
Glockengießerverwall 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
IMMOBILIENMAKLER & 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
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

Ihr persönliches Beratungsteam bei der Grundeigentümer-Versicherung



Corinna Bahrs



Tino Bormann



Angelika Micheel



Christian Kuse



Anna-Lena Meier



Jessica Ruhser

Corinna, Tino, Angelika, Christian, Anna-Lena und Jessica – diese Namen sollten Sie sich merken, denn diese sechs Richtigen sind Ihr persönliches Beratungsteam bei uns. Alle Team-Kollegen sind ausgebildete Versicherungsspezialisten und verfügen über eine langjährige

Erfahrung. Für Sie bedeutet das: fachlich fundierte Auskünfte und lösungsorientierte Entscheidungen. Sie erreichen uns Montag bis Freitag von 8.00 bis 18.00 unter der Telefonnummer: **040 3766 3367**. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

PERSÖNLICH VERSICHERT SEIT 1891