

HAMBURGER 08 2016 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Eidelstedt



Heinrich
Stüven
Den Rechten
zugespield

Gesund – Haus aus Holz

Streit schlichten – Mediation

Haus & Grund – Vermieterbefragung

MUTTER-TOCHTER-VERHÄLTNIS



IMMOBILIENVERWALTUNG MIT MEHRWERT

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

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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



Überdurchschnittliche Leistung zu durchschnittlichem Preis

Bis zu zehn Prozent der Wohnnebenkosten entfallen auf die Abfallentsorgung. Das ist eine ganze Menge und daher ist es gut, dass Haus & Grund Deutschland eine Untersuchung über die Höhe der Müllgebühren in den 100 größten Städten Deutschlands in Auftrag gegeben hat.

Der Vollservice ist in Hamburg deutlich teurer. Wenn die Tonnen von der Stadtreinigung aus dem Haus geholt werden, kostet die Entsorgung bei wöchentlicher Abfuhr 334,40 Euro und bei 14tägigem Entsorgungsrhythmus 293,60 Euro.

Von der Großstädten liegt Berlin knapp hinter Hamburg, Köln deutlich. München liegt auf Rang 19 und damit deutlich vor Hamburg.

Das sind Zahlen für Einfamilienhäuser. Sie lassen sich nicht ohne weiteres auf Mehrfamilienhäuser übertragen.

Natürlich kann man auch besser sein als der Durchschnitt. Doch darf

man die speziellen Probleme einer Großstadt nicht übersehen. Da sind zum einen die sozialen Brennpunkte, die einen erheblichen zusätzlichen Entsorgungsaufwand erfordern. Da ist zum anderen das Problem, dass in zahlreichen Stadt-

Die Hamburger Stadtreinigung löst auch ihre unangenehmen Aufgaben...

Beeindruckend ist das Ergebnis der Studie: Zwischen der Stadt mit der günstigsten Entsorgung und der Stadt mit der teuersten Müllabfuhr liegt ein Preisunterschied von 750 Euro im Jahr. Eine solche Differenz lässt sich weder erklären noch rechtfertigen.

Und wo liegt Hamburg? Ziemlich genau in der Mitte. Im Ranking der Städte findet sich Hamburg auf Platz 55 wieder. Das ist natürlich kein Spitzenplatz, aber auch kein Grund zur Klage. Die Hamburger Müllgebühren liegen im

Schnitt, vielleicht ein wenig über dem Mittelwert. Der Index wurde für Hamburg mit 98,8 festgestellt. 100 wäre die Mitte. Spitzenreiter Flensburg liegt bei 134,1, Schlusslicht Leverkusen bei 16,1.

Die für Hamburg festgestellten Kostenansätze liegen im Teilservice (wenn die Tonnen vom Eigentümer selbst an die Straße gestellt werden) bei wöchentlicher Leerung im Jahr bei 273,20 Euro, bei 14tägiger Leerung etwas günstiger bei 252,80 Euro (bei gleicher Menge).

... immer mit Nachsicht und Freundlichkeit gegenüber den Kunden.

teilen noch immer der Müll in rosa Müllsäcken gesammelt und abgeholt wird.

Hier möchte die Stadtreinigung mit intelligenten und gemeinsam genutzten Systemen kurzfristig für Abhilfe sorgen.

Und außerdem müssen die Nutzer noch immer zur Mülltrennung „erzogen“ werden. Allmählich auch mit Druck, aber immer, und auch das ist wichtig, mit der für die Stadtreinigung typischen Nachsicht und Freundlichkeit.

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



**AKTEN,
AKTEN,
AKTEN!**

Neben dem Grundbuch gibt es noch diverse andere Unterlagen, die Sie vor dem Verkauf Ihres Hauses unbedingt bereithalten sollten.

Einen umfassenden Überblick sowie viele weitere wertvolle Informationen für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie finden Sie im „Hamburger Leitfaden für den Hausverkauf“.



**HAMBURGER LEITFADEN
FÜR DEN HAUSVERKAUF**
Diverse Fachautoren,
Herausgeber: Karl Gladigau GmbH,
60 Seiten, Leineneinband.
Kostenlos, keine Versandkosten.

Auf uns können Sie bauen.



Faltschachteln nach Ihren
Maßen und Wünschen.

www.mensing-druck.de

mensing | print & packaging solutions

INHALT



Probleme mit Leerständen: Das Einkaufszentrum in Eidelstedt läuft nicht so, wie man es sich wünscht.

Schwerpunktthema:

Eidelstedt

Bullerbü mit Großstadtproblemen. Einerseits ein Idyll, andererseits ein Stadtteil mit sozialen Brennpunkten. Das ist Eidelstedt. Der Stadtteil im Westen Hamburgs hat engagierte Bewohner, die die Probleme in die Hand nehmen.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Eidelstedt

- 13 Müllstudie
- 14 Vermieterbefragung
- 16 Wohnungslosigkeit

RECHT & STEUERN

- 17 Neues aus Karlsruhe
- 19 Ausbaubeiträge
- 20 Mediation
- 22 Fragen & Antworten



Foto: Jan-Henrik Plackmeyer



Foto: © by Jerzy Sawluk / PIXELIO

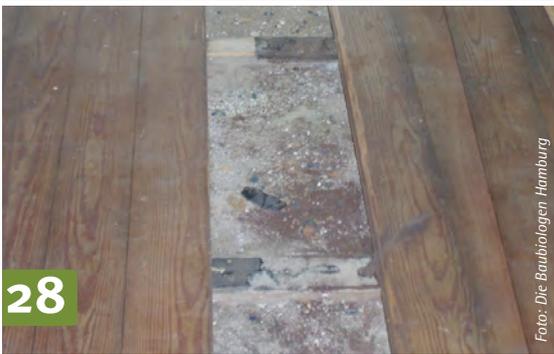


Foto: Die Baubiologen Hamburg

27

28

OBEN: Island
UNTEN: Auf der Suche nach Schadstoffen

VERBAND & VEREINE

- 12 Wohnungseigentum aktuell
- 18 Michel-Veranstaltung
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Eimsbüttels Runder Tisch
- 26 Veranstaltungen
- 26 Wechsel im Team
- 26 Jubiläum bei der PrivatBau
- 27 Abschied von Jahn
- 27 Reisen**
- 34 Inkultur Spielzeit 2016/2017

HAUS & LEBEN

- 28 Gesundes Haus**
- 31 Nordbau
- 32 Sauberes Trinkwasser
- 33 Beratungstag

FINANZEN & VORSORGE

- 37 Versicherungen prüfen

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Den Rechten zugespielt



GUSTAFSEN & CO®

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 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

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



Zwischen Bullerbü und Großstadtproblemen

Eidelstedt liegt zentral und wartet mit idyllischen Ecken auf, gleichwohl steht es mit der sozialen Entwicklung nicht zum Besten. Stärken soll den Stadtteil die RISE-Förderung für das Zentrum und rund um die geplanten Flüchtlingsunterkünfte.

Bettina Brüdgam

Wenn Thomas Höltermann im März die Pinneberger Chaussee entlang radelt, freut er sich jedes Mal wieder über das Meer an Krokussen und Narzissen. „Und nicht nur an dieser Stelle ist Eidelstedt einfach nur schön“, schwärmt der Kulturpädagoge, der seit gut 20 Jahren im Stadtteil lebt und im Eidelstedter Bürgerhaus arbeitet.

Ländliche Idylle mitten in der Großstadt findet sich hier trotz baulicher Verdichtung noch an einigen Ecken. Da gibt es im Osten die Eidelstedter Feldmark. Die grünen Wiesen und Felder des Gebiets reichen von der Autobahn bis ans Niendorfer Gehege und bedecken rund ein Drittel des Stadtteils. Einer der letz-

ten Landwirte Eidelstedts, Familie Ramcke, vermietet hier auch Saisongärten an Hobby-Gärtner. Der lauschige Sola-Bona-Park gehört zu den kleineren grünen Oasen in der Stadt. Beschaulich geht es auch in der mehrfach ausgezeichneten Lohkampsiedlung mit ihren großen Gärten zu, die längst unter Milieuschutz steht. „Daneben gibt es weitere Straßenzüge, gesäumt von Einzelhäusern und ausladenden Bäumen“, sagt Jan-Henrik Plackmeyer. Von seiner Wohnung in der Straße Immenweide erreicht er zu Fuß in zehn Minuten den Krupunder See und in 30 Minuten das Niendorfer Gehege. Der Journalist, der aus Lübeck stammt und vor gut 15 Jahren hierher zog, weiß auch sonst die lokalen Vorzüge zu schätzen:

Das Eidelstedt-Center ist auch ein Symbol für zwiespältige Sicht auf den Stadtteil. Es hat durchaus schon bessere Zeiten gesehen.

„Der Stadtteil ist überschaubar und man kennt sich untereinander“. Eidelstedt sei angenehm bodenständig und geerdet. Plackmeyer weiß wovon er spricht, denn als ehemaliger Redakteur des Eidelstedter Anzeigers kam er viel rum im Stadtteil. „Es gibt hier einen besonderen Zusammenhalt.“ So verlief auch die Fusion der Sportvereine ESV und ETSV vor einigen Jahren äußerst harmonisch und nicht mit dem in anderen Fällen oft üblichen Geschacher und Gezerre. „Der Sportverein Eidelstedt ist heute einer der größten Sportvereine Hamburgs und sehr engagiert im Stadtteil.“ Ob Einradfahren, Bauchtanz und Capoeira oder Klassiker wie Segeln, Leichtathletik und Tennis – gut 50 Sportarten werden angeboten. Daneben gibt es Kooperationen mit Schulen und Kitas und ein breites Angebot für Menschen mit Handicap, nach eigenen Angaben ist der Verein Deutschlands größter inklusiver Sportanbieter.

Nicht nur Sport auch Kultur hält man in Eidelstedt hoch. Daran tragen Höltermann und seine Kollegen im Eidelstedter Bürgerhaus großen Anteil. „Wir versu-

Foto: Bezirksamt Eimsbüttel



Foto: Ursula Striepe

Lohkampsiedlung

HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

Stöben Wittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

**Grundstücksverkauf:
Profitieren Sie maximal mit uns!**

Wir verfügen über viel Erfahrung mit Grundstücksverkauf im Alstertal und haben die richtigen Kontakte.

- Wir klären die Bebaubarkeit äußerst sorgfältig, um für Sie den maximalen Erlös zu erzielen.
- Wir vermitteln ohne Baubindung; das erhöht den Interessentenkreis.
- Wir führen eine Top-Kundenkartei und verkaufen vieles ohne zu inserieren.

**Freundschaft zwischen Haus und Mensch.
Wir vermitteln.**

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



Sommerkontrastkonzert: Das Eidelstedter Salonorchester unter der Leitung von Vitaliy Zolotonosov präsentierte am 8. Juli 2015 sommerlich schwungvolle Melodien.

chen Kultur vor Ort zu fördern und mit einem bunten Programm, ein breites Publikum zu erreichen“, erklärt der Kulturpädagoge. Theaterstücken auf Platt wechseln sich mit Konzerten, Tanzprojekten und Lesungen wie den „Eidelstedter Poeten“ ab, für die Jüngeren gibt es unter anderem eine Kindertheaterreihe und Kinderkino. Der Hamburger Comedy Pokal, für den auch Künstler aus der Schweiz und Österreich in die Hansestadt reisen, hat das Bürgerhaus sogar mit ins Leben gerufen. Und Anfang September steht wieder das jährliche Open-Air Kino auf dem Marktplatz an. „Im letzten Jahr haben wir zudem eine Kooperation mit der Grundschule Furtweg angeschoben“, berichtet Höltermann. Einmal die Woche kommen die Schüler für ein eigenes Hörspiel, die Kulturwerkstatt oder andere Projekte ins Bürgerhaus. Um den Eidelstedtern Kultur näher zu bringen, zeigt man sich auch sonst einfallreich. Als die neuen Klassikkonzerte am Sonntagnachmittag leer blieben, benannte man die Veranstaltung kurzerhand in Cafehausmusik um statt sie abzusetzen. Inzwischen spielen die Musiker oft vor ausverkauftem Haus. „Wir verstehen uns aber nicht nur als Kulturbühne, sondern auch als zentralen Treffpunkt im Stadtteil“, sagt Höltermann. Familienfeiern finden



Die Geizige: Die Theatergruppe „Die Wolkenstürmer“ beeindruckte die ZuschauerInnen am 17. Januar 2016 mit einer Komödie von Molière.

ebenso statt wie Seminare und einmal die Woche ein von Ehrenamtlichen betriebenes Café für Flüchtlinge. „Daraus hat sich inzwischen ein richtiges Netzwerk entwickelt“, berichtet Höltermann. Gut vernetzt untereinander ist man auch in der Lohkampsiedlung, denn Nachbarschaft bedeutet hier weit mehr als nur nebeneinander zu wohnen. Schon die kleinen Häuser in rotem Klinker und weißem Putz strahlen den hier unaufdringlichen Bullerbü-Charme aus, der das Quartier so besonders macht. Die schmalen Straßen tragen Namen wie Herzblumenweg, Seidelbastweg oder Jasminweg, mit üppiger Blumenpracht warten die schmucken Vorgärten auf, während sich

hinter den Häusern großzügige Gärten ausbreiten. Entstanden ist die Siedlung Anfang der 50er Jahre. Der Architekt Fritz Trautwein plante 260 Kleinsiedlungshäuser eingebettet in Gärten und parkähnliche Grünflächen für die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft SAGA. Bis vor gut 20 Jahren konnte man hier nur ein Haus kaufen, wenn man auch Mitglied im Verein Siedlergemeinschaft Lohkamp wurde. Der Verein besteht bis heute. „Die Mitgliedschaft ist inzwischen freiwillig, 90 Prozent der Eigentümer sind aber nach wie vor dabei“, erklärt Sprecherin Ursula Striepe. Der Verein kümmert sich um den Erhalt alter Traditi-



Heimatmuseum im Eidelstedter Bürgerhaus

Engagierte Hausverwaltung gesucht?

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Wir verwalten:

- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- Eigentumswohnungen

Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

Privat sucht MEHRFAMILIENHAUS

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

BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus oder Baugrundstück in der Metropolregion Hamburg zum Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43



Foto: Jan-Henrik Plackmeyer

Rund ein Drittel der Eidelstedter Fläche ist grün.



Foto: Thomas Höltermann

onen und die Organisation von Feiern und unterstützt so den engen Zusammenhalt. Kinderfeste, Gartenbazar, Weihnachtsmarkt, Osterfeuer und verschiedene Straßenfeste gehören in jedem Jahr dazu. Zu Geburten und Ehrentagen nimmt die Gemeinschaft mit kleinen Geschenken Anteil und jüngere Nachbarn entlasten die älteren Anwohner über Patenschaften bei der Arbeit am Grünstreifen vor dem Haus. „Wir achten aufeinander und halten das Gemeinschaftsleben aktiv“, so

Striepe. Das funktioniert auch über den Generationenwechsel hinweg, der in den vergangenen Jahren stattgefunden hat. Zurzeit leben hier wieder viele junge Familien mit Kindern.

Mit den Augen von Höltermann, Plackmeyer und Striepe sehen den Stadtteil mit seinen 31.500 Einwohnern aller-

dings längst nicht alle in Hamburg: „Eidelstedt wird von außen leider oft eher negativ wahrgenommen“, sagt Plackmeyer. So war es schon früher. Vor gut 50 Jahren gab es hier noch 60 Industriebetriebe, vor allem die Fischmehlfabriken waren schon wegen ihrer ausufernden Gerüche berühmt-berüchtigt. „Aber Eidelstedt ist auch ein altes Eisenbahnerdorf“, sagt Klaus-Peter Schulze, Vorsitzender des Bürgervereins. Einst breitete sich hier Norddeutschlands größter Rangierbahnhof aus und jetzt steht hier noch ein großes ICE-Betriebswerk.

Mit der A7 und der A23 laufen heute zudem stark

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.


Haeisen
Immobilien seit 1914

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

befahrene Durchgangsstraßen durch den Stadtteil, am Verkehrsknotenpunkt Eidelstedter Platz trifft die Bundesstraße 4 mit dem Ring 3 zusammen. Daneben das Eidelstedt-Center, das schon bessere Zeiten gesehen hat und die geplanten Großunterkünfte für Flüchtlinge am Hörgensweg und Duvenacker – wer an Eidelstedt denkt, hat dabei nicht selten diese Bilder im Hinterkopf. Und tatsächlich weisen die Zeichen in Eidelstedt nicht unbedingt auf eine aufstrebende Entwicklung hin. Das Sozialmonitoring, das die Stadtentwicklungsbehörde regelmäßig herausbringt, um Ungleichheiten in der Entwicklung zu lokalisieren, zeigt für die Bereiche um Wildacker, Furchenacker und den Reemstückenkamp einen stabil niedrigen Sozialstatus. Festgemacht wird dieser Status an sieben Indikatoren, zu denen etwa der Anteil von Jugendlichen ohne höheren Schulabschluss gehört sowie der von Hartz-IV- und Sozialhilfe-Empfängern. „Wichtig ist dabei immer das Zusammenspiel der Indikatoren“,

und Station Elbgaustraße. Ebenfalls gefördert werden die Wohnquartiere nahe den geplanten Flüchtlingsunterkünften am Hörgensweg und Duvenacker. Die Ausweisung als Entwicklungsgebiet soll neue Möglichkeiten anstoßen, die Bedingungen vor Ort zu verbessern, sozialen Fehlentwicklungen rechtzeitig entgegenzuwirken und die Integration der bis zu

1.400 bleiberechtigten Geflüchteten im Stadtteil zu unterstützen. „Im Geschäftszentrum fehlt ein ausgewogener Branchenmix“, erklärt Vogt. Im angeschlagenen Eidelstedt-Center stehen Ladenflächen leer und wen es zum Shoppen in die Lohkampstraße zieht, der findet hier inzwischen zahlreiche Billigläden und Wettbüros vor. Anziehungskraft entfaltet in erster Linie der Wochenmarkt am Einkaufszentrum, der auch als Begegnungsort fungiert. „Viele Einzelhändler sind abgewandert“, berichtet Karsten Reinhold, dessen Vater sein Traditionskaufhaus Reinhold & Pabst bereits vor gut 14 Jahren wegen anhaltender Umsatzeinbrüche schließen musste. Längst folgten andere. Schuhkay, Sportbekleidung und Herrenausstatter – all das gab es einmal in Eidelstedt. Zum Einkufen gehen viele Anwohner inzwischen nach Nienendorf, in die Osterstraße oder ins Elbe Einkaufszentrum. Diesem Trend möchte Reinhold als zweiter Vorsitzender mit der Interessengemeinschaft

„Eidelstedt wird von außen leider oft eher negativ wahrgenommen“

Jan-Henrik Plackmeyer, Journalist, ehemaliger Redakteur des Eidelstedter Anzeigers

Hamburg-Eidelstedt entgegenwirken, einem Zusammenschluss von Eidelstedter Geschäftsleuten. „Wir hoffen jetzt auf RISE und im ersten Schritt auf den Quartiersmanager“, so Reinhold. Dieser soll unter anderem Händler und Geschäftsleute in Eidelstedt zusammenbringen. Zudem baue man auf neue Läden, wie H&M und Boutiquen, die auch junges Publikum anlocken. „Das Potenzial für mehr Kundschaft ist ja eigentlich da, denn in Eidelstedt werden immer mehr Wohnungen gebaut“, so Reinhold.

Eine Verbesserung der Verbindung der Einkaufsstandorte, des Parkleitsystems und der Verkehrsanbindung sind mit RISE ebenso geplant wie eine Stärkung des Bürgerhauses. „Solch einen guten Ansatzpunkt im Zentrum findet man sonst selten“, sagt Vogt. Als kulturelles Bildungszentrum soll es ausgebaut und das Angebot noch besser sichtbar gemacht werden. Anfangs umfasste das Förderge-



Wochenmarkt in Eidelstedt

sagt Axel Vogt, der beim Bezirksamt Eimsbüttel für Sozialraummanagement zuständig ist. Auf Grundlage des Monitorings wurde das Zentrum Eidelstedt Anfang des Jahres in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) aufgenommen. Dieses fokussiert sich in erster Linie auf das zentrale Gebiet um den Eidelstedter Platz, das Wohnquartier Eisenbahnviertel bis zur Bahntrasse



Das Bürgerhaus als Treffpunkt



Foto: Bezirksamt Eimsbüttel

Eisenbahnersiedlung

biet nur das Eidelstedter Zentrum, mit der Planung der Flüchtlingsunterkünfte wurde es dann auch auf diese Straßenzüge ausgeweitet. Am Duvenacker und Hörgensweg gibt es zwar bereits mit dem ReeWie-Haus und dem Wichmann-Haus Stellen zur Beratung und zur Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders. „Diese reichen aber mit den anstehenden Zuzügen der Flüchtlinge nicht aus“, so Vogt. Grünanlagen und Spielplätze in der Umgebung sollen zudem aufgefrischt und Gebäude saniert werden. Sieben Jahre läuft das RISE-Programm. Welche Projekte genau gefördert werden, soll ein Gebietsentwickler in dieser Zeit mit Kommunalpolitikern, Gewerbetreibenden und Bewohnern entscheiden.

In vielen Dingen zeigen die Eidelstedter ohnehin längst Initiative. „Wir verschönern aktuell den Busbahnhof“, berichtet Schulze vom Bürgerverein. Dieser entfalte als Verkehrsknotenpunkt schließlich Strahlkraft über den Stadtteil hinaus.

Statt zu warten, habe sich der Verein in dieser Angelegenheit den Hut aufgesetzt. Mit Material- und Arbeitsspenden laufen die Aktionen auf Hochtouren. Der Gedenkstein auf dem Busbahnhof erstrahlt bereits in neuem Glanz, außerdem haben Gewerbetreibende Patenschaften für die Pflege von Baumscheiben übernommen und diese mit Blumenbeeten verschönert. Aktuell in Vorbereitung zusammen mit dem Gymnasium Dörpsweg: die künstlerische Gestaltung der Rückfront der Toilettenhäuser. Auch an anderen Stellen sind die Eidelstedter aktiv. Das Bürgerhaus kümmert sich längst um Flüchtlinge, die in einer Erstunterkunft in Eidelstedt untergebracht wurden. Ein eigens gegründeter runder Tisch beschäftigt sich inzwischen auch mit den neuen geplanten Flüchtlingsunterkünften und Möglichkeiten der Integration. Ein ehrenamtlicher Mitarbeiter des Bürgerhauses wiederum hat eine Internetseite mit angeschoben, die zu Spen-

RISE-Programm

Das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) fördert zurzeit 30 Quartiere in Hamburg mit besonderem Entwicklungsbedarf. Deren Attraktivität steigern sollen nicht nur Projekte rund um den Städtebau, sondern auch eine Verbesserung der Bildungseinrichtungen, der sozialen Infrastruktur, der Quartierszentren und der Aufenthaltsqualität von Plätzen und Grünanlagen. Daran mitwirken sollen die Anwohner. Gesteuert und verantwortet wird der Prozess vor Ort durch das zuständige Bezirksamt. Anfang 2016 wurde neben Eidelstedt-Mitte die Harburger Innenstadt zusammen mit Eißendorf Ost als Fördergebiete festgesetzt, die mit RISE-Mitteln unterstützt werden. Diese finanzieren die Projekte in der Regel mit bis zu 50 Prozent der Gesamtkosten. Zudem werden private Investoren, Vereine, Stiftungen oder auch andere Förderprogramme wie etwa der Europäischen Union einbezogen.

Seit 2010 dient das Sozialmonitoring als Grundlage für die Entwicklung der Stadtteile. In einem kontinuierlichen Prozess können so über Sozialindikatoren problematische Quartiere frühzeitig identifiziert werden. Die Indikatoren umfassen überdurchschnittlich hohe Anteile von Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund, Kindern von Alleinerziehenden, Hartz-IV-Empfängern, Arbeitslosen, Kindern und Alten, die auf Sozialhilfe angewiesen sind, sowie Schülern ohne höheren Schulabschluss. Die Bewertung der Situation und eines konkreten Handlungsbedarfs erfolgt dann zusammen mit der Einschätzung von Experten vor Ort.

den aufruft und zu Angeboten für Flüchtlinge informiert. An Tatkraft mangelt es nicht im Stadtteil. „Einfach nur abzuwarten, ist eben einfach nicht unserer Sache in Eidelstedt“, resümiert Schulze vom Bürgerverein.

**UNSERE KUNDEN SUCHEN
IHR ZINSHAUS!**



EDGAR WESSENDORF

Immobilienkompetenz seit 1914

Wir sind seit 100 Jahren auf die Vermittlung von Zinshäusern in Hamburg spezialisiert. Für unsere Kunden suchen wir ständig Mehrfamilienhäuser in allen Stadtteilen. Nutzen Sie die zurzeit hohen Verkaufspreise auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte Hannes Rohde freut sich auf Ihren Anruf.

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





Referenten:

Torsten Flomm, Rechtsanwalt
 Carolin Duijn, Rechtsanwältin
 Jürgen Steiner, Rechtsanwalt
 Matthias Scheff, Rechtsanwalt
 Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt
 Barry Sankol, Richter

Wann: Donnerstag, 10. November 2016,
 9.00 Uhr (bis ca. 17.00 Uhr)

Wo: Reichshof Hamburg,
 Kirchenallee 34-36,
 20099 Hamburg

Kosten: 200,00 Euro pro Person
 (für Mitglieder)

230,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

(Weitere Personen, z. B. Familien-
 oder Firmenangehörige, zahlen jeweils
200,00 Euro inkl. Umsatzsteuer.)

Informationen für Eigentümer und Verwalter

Wohnungseigentum aktuell

Dieses Ganztagsseminar ist für Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeiräte, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht.

Ein bewährtes Konzept mit neuem Namen und neuem Veranstaltungsort: Wir haben uns in diesem Jahr entschieden, unser großes Seminar rund um das Wohnungseigentum, das bisher als „WEG – aktuell“ bekannt war, in einem anderen Hotel stattfinden zu lassen, und zwar im Reichshof Hamburg. Das Traditions Haus in der Kirchenallee wurde im Juli 2015 mit neuer Pracht im Stil der 1920er-Jahre wiedereröffnet. Wir sind sicher, Sie werden sich wohlfühlen. **Die Teilnehmer erhalten Seminarunterlagen, ein Mittagessen mit einem alkoholfreien Getränk und Kaffee / Tee in den Pausen.**

Themen:

- Darlehnsaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft
- Überbüdung von Leistungspflichten auf einzelne Wohnungseigentümer
- Vermietung des Gemeinschaftseigentums
- Erwerb von Eigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft
- Rechtsfolgen nichtiger Fensterbeschlüsse – kann der Einzelne Ersatz verlangen?
- aktuelle und lokale Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht

Hiermit melde ich mich zum **Wohnungseigentum aktuell** an.

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung
 in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX - Anmeldung

040 / 32 65 06

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „**Wohnungseigentum aktuell 2016**“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

Müllstudie

Abfallentsorgung muss nicht teuer sein

Im Auftrag von Haus & Grund Deutschland hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln die jährlichen Müllgebühren der 100 größten Städte in Deutschland untersucht. Das Ergebnis ist frappierend: Zwischen der günstigsten Stadt (Flensburg) und der teuersten (Leverkusen) liegen mehr als 550 Euro.

Im Mittel zahlt unsere vierköpfige Musterfamilie gut 280 Euro im Jahr für die Entsorgung ihres Abfalls. „Die Müllabfuhr macht bis zu zehn Prozent der Wohnnebenkosten aus. Die Top-Städte unseres Müllgebührenrankings beweisen: Das muss nicht sein. Hier gibt es also ein großes Einsparpotenzial zum Nutzen von Mietern und Eigenheimern und um die Attraktivität der Städte zu steigern“, betonte Haus & Grund Präsident Dr. Kai H. Warnecke anlässlich der Präsentation des Rankings in Berlin.

Mit der Studie verfolgt Haus & Grund Deutschland gleich mehrere Ziele: Eigentümern und Mietern wird damit die Möglichkeit gegeben, sich über ihre Gebührenhöhe zu informieren und die eigenen Kosten denen anderer Städte gegenüberzustellen. „Wir wollen niemanden an den Pranger stellen, sondern vielmehr die günstigsten Städte loben. Zugleich geben wir den politisch Verantwortlichen hiermit ein Instrument an die Hand, um ihre aktuelle Positionierung im Wettbewerb der Städte um attraktive Standortbedingungen besser einschätzen zu können.“ In diesem Wettbewerb sind die Kommunen gefordert, mehr Transparenz in den Gebührenschungel zu bringen und diese – im besten Falle – letztendlich bei gleicher Servicequalität auch zu senken.

Woher kommen die hohen Unterschiede in den Gebühren?

Um diese Frage zu beantworten, müssten die jeweiligen Entsorgungskosten ins Verhältnis zu den Gebühren gesetzt werden. Das geht weit darüber hinaus, was eine Studie wie die unsrige leisten kann. „Die Gründe für die gravierenden Gebührenunterschiede müssen die Kommunen jetzt dringend analysieren“, forderte der Verbandspräsident. Flankierend ist auch das Bundeskartellamt tätig. „Wir sind nach unserem gesetzlichen Auftrag aber nur für die Kontrolle von Preisen, nicht jedoch von Gebühren zuständig“, sagt Andreas Mundt, Präsident des Bundeskartellam-

tes. „Ein mittelbarer Kostenfaktor kann fehlender Wettbewerb in der Abfallwirtschaft sein. Wir sehen auch deutschlandweit Konzentrationstendenzen, vor allem durch den Aufkauf kleiner Unternehmen durch große Entsorgungskonzerne. Im Rahmen der Fusionskontrolle prüfen wir, ob dadurch der Wettbewerb beschränkt wird – soweit die Erwerbsvorgänge anmeldepflichtig sind.“ Um ein besseres Bild über die Funktionsfähigkeit des Wettbewerbs bei Sammlung und Transport von Haushaltsabfällen zu erhalten, bereitet das Bundeskartellamt derzeit eine sogenannte Sektoruntersuchung vor. Darin werden die Ausschreibungen in der Branche für die wichtigsten Abfallarten, die bei privaten Haushalten anfallen, untersucht und Nachfrager und Entsorgungsunternehmen zu ihren wirtschaftlichen Verhältnissen sowie zu den Rahmenbedingungen des Wettbewerbs befragt.

Unser Musterhaushalt

- besteht aus vier Personen (2 Erwachsene, 2 Kinder)
- lebt im Einfamilienhaus
- entsorgt Biomüll über eine Bio- oder eine Restmülltonne
- produziert im Schnitt 60 Liter Restmüll und 20 Liter Biomüll pro Woche
- lässt zwei Kubikmeter Sperrmüll und 128 Kilogramm Papier pro Jahr abholen

So sind wir vorgegangen

Um trotz unterschiedlicher Servicegrade und Abholrhythmen eine Vergleichbarkeit der Daten aus den einzelnen Städten zu gewährleisten, wurden vier verschiedene Systemvarianten gebildet. Entsprechend entstanden vier Ran-

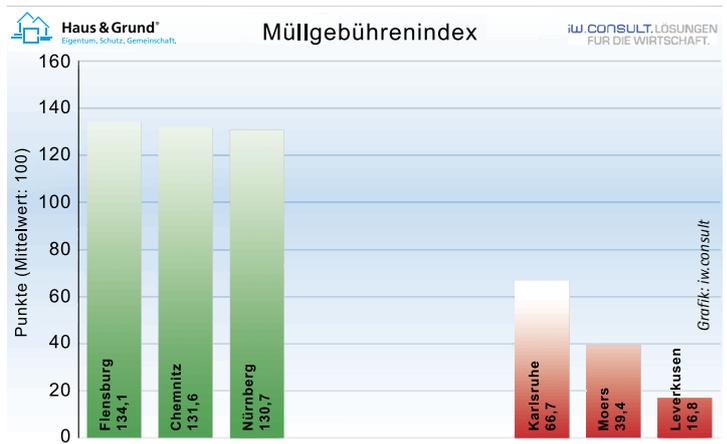
kings, innerhalb derer die Städte untereinander vergleichbar sind. Für das Gesamtranking aller 100 Städte wurde mit Hilfe eines Indexes ein hypothetisches Ranking erstellt.

Flensburg ist Spitze!

Für den 14-tägigen Volservice (Leerung der Tonne ohne Mitwirkung des Haushaltes) zahlt unser Musterhaushalt in Flensburg 135,10 Euro im Jahr – weniger als die Hälfte des Mittelwertes im Ranking dieser Systemvariante. Zuständig für die Abfallentsorgung in der Stadt ist das Technische Betriebszentrum (TBZ), der zentrale Dienstleister für die Stadt Flensburg. Der Betrieb entstand 1995 durch den Zusammenschluss der städtischen Bau- und Betriebshöfe und wird seitdem kaufmännisch geführt. Seit Anfang 2005 ist das TBZ in Form einer Anstalt öffentlichen Rechts ein rechtlich selbstständiges Kommunalunternehmen. Rund 80 der 500 Mitarbeiter sind im Bereich Abfallentsorgung tätig.

Für die Firmenleitung war das Ergebnis des Ranking eine freudige Überraschung. „Natürlich wissen wir, wie hoch die Abfallgebühren in den anderen Städten sind, und haben damit erwartet, im oberen Drittel des Ranking zu landen. Aber Platz 1 hat uns dann doch überrascht“, sagt Hermann Ossowski, Kaufmännischer Leiter des TBZ. Wie es seinem Unternehmen gelingt, mit so niedrigen Gebühren kostendeckend zu wirtschaften, dafür hat er mehrere Erklärungen: „Wir bauen gerade eine Gebührenrückstellung ab und haben deshalb zum 1. Januar 2015 die Entsorgungsgebühren um 13 Prozent gesenkt und dann am 1. Januar 2016 um weitere zehn Prozent. Darüber hinaus sind wir wohl vor allem deshalb so günstig, weil wir keine eigene aktive Deponie oder Müllverbrennungsanlage haben, sondern unseren Abfall zu einer Sortieranlage bringen.“

Eva Neumann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de



Vermieterbefragung

Mietpreiserhöhungen kommen zum Erliegen

Der aktuelle Mieterhöhungszyklus geht seinem Ende entgegen. Das ist die wichtigste Erkenntnis der Auswertung der jüngsten Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland. Die Ergebnisse dieser mittlerweile dritten Welle wurden im Rahmen einer Pressekonferenz am 15. Juni 2016 vorgestellt.

Wurde die gewichtete Durchschnittsmiete der neun Regionen in der zweiten Welle mit 7,88 Euro pro Quadratmeter angegeben, so konnte diese Miethöhe in der dritten Welle unverändert bestätigt werden. Eine Detailbetrachtung der Mieten nach Lagequalitäten und Ausstattungen hat darüber hinaus ergeben, dass die Mieten im oberen Preissegment verglichen mit der zweiten Welle bereits leicht rückläufig sind. Der Mittelwert der Nettokaltmiete für Wohnungen der gehobenen Qualität ging von 8,47 Euro auf 8,44 Euro zurück. Überraschend deutlich fällt der Rückgang für mittlere Qualitäten aus, für die man aktuell durchschnittlich lediglich 6,99 Euro zahlt (2015: 7,10 Euro). Lediglich im Wohnungssegment, in dem entweder die Ausstattung oder die Lage als „einfach“ zu bezeichnen sind, stiegen die Mieten, und zwar im durchschnittlich 15 Cent von 6,38 Euro auf 6,53 Euro.

Auch im Bereich der Betriebs- und Heizkosten sind die Veränderungen marginal und heben sich gegenseitig sogar auf, sodass auch für die sogenannte Bruttowarmmiete keine Veränderung zur Vorerhebung festzustellen ist. Im Detail ergab die Auswertung der Stichprobe um zwei Cent angestiegene Betriebskosten (1,29 Euro pro Quadratmeter auf 1,31 Euro pro Quadratmeter), während die Heizkosten um zwei Cent (1,04 Euro auf 1,02 Euro) sanken. Für die einzelnen Gebäudetypen ergab die Auswertung Folgendes:

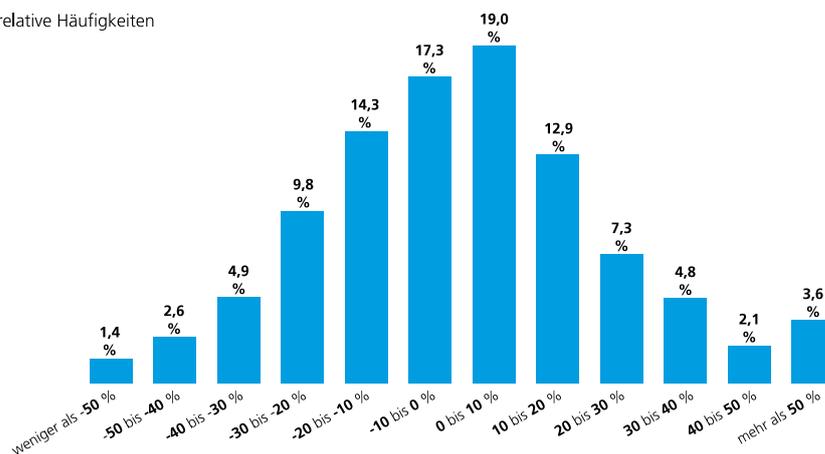
In den grundlegenden Aussagen zum Verhalten von Privateigentümern wurden die Ergebnisse der beiden Vorerhebungen bestätigt. Nach wie vor ist es so, dass die

Ein weiteres Anzeichen für das baldige Ende des aktuellen Mieterhöhungszyklusses ist in der Auswertung der Häufigkeit von Mieterhöhungen zu sehen. Der Anteil der Mietverhältnisse in der Stichprobe, für die gilt, dass es seit Mietvertragsbeginn keine Mieterhöhung gegeben hat, stieg von 52 Prozent auf über 55 Prozent an. Die Tendenz, eine Mieterhöhung auszusprechen, hat im Vergleich zur Vorerhebung damit nochmals abgenommen.

Beruhigend ist es auch, dass private Vermieter ihre Wohnungen preislich nach wie vor „in der Mitte des Mietwohnungsmarktes“ anbieten. Errechnet man für jede Wohnung der Stichprobe anhand der angegebenen Lage- und Ausstattungsindikatoren die ortsübliche Vergleichsmiete und trägt die Abweichungen in einem Säulendiagramm ab, so ergibt sich das folgende Bild:

Abweichung der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete

relative Häufigkeiten



Lesebeispiel: In 14,3 % der Wohnungen liegt die tatsächliche Miete zwischen 10 und 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Miete in den Wohnungen privater Vermieter im Laufe der Zeit immer weiter hinter der ortsüblichen Vergleichsmiete zurückfällt und dass rund 30 Prozent der Privaten ausschließlich bei einem Mieterwechsel die Miete erhöhen. Dies zeigt, dass man bei Privateigentümern langfristig sicher und preisgünstig wohnt.

Es ist zu erkennen, dass die Masse der Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete rechts und links „der Null“ zu finden sind. Errechnet man das arithmetische Mittel aller Abweichungen, so liegt die durchschnittlich in der Stichprobe angegebene Miete lediglich 0,67 Prozent über der ortsüblichen Miete.

Zahlen, Daten, Fakten

Der Erhebungszeitraum der dritten Welle lief von November 2015 bis Februar 2016. Im Rahmen der Befragung wurden erneut über 50.000 Fragebögen an Haushalte in den Regionen München, Düsseldorf, Tübingen, Magdeburg, Kassel, Osnabrück, Lübeck, Pirmasens und Gelsenkirchen verschickt. Zusammen repräsentieren diese neun Regionen den bundesweiten Wohnungsmarkt bezüglich Einwohnerdichte, Einwohnerentwicklung und Wirtschaftskraft in angemessener

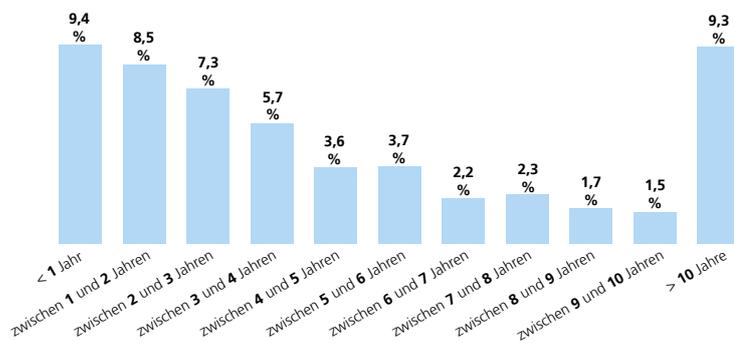
Gebäudeart	Ø Nettokaltmiete pro m ²		Ø Betriebskosten pro m ²		Ø Heizkosten pro m ²	
	2. HJ 2015	2016	2. HJ 2015	2016	2. HJ 2015	2016
Einfamilienhaus (EFH)	7,55 €	7,86 €	0,88 €	1,02 €	1,02 €	0,99 €
Zweifamilienhaus (ZFH)	6,70 €	6,80 €	1,05 €	1,03 €	1,10 €	1,14 €
Eigentumswohnung (WEG)	9,54 €	9,96 €	1,65 €	1,62 €	1,08 €	1,12 €
Mehrfamilienhaus (MFH)	7,58 €	7,55 €	1,27 €	1,30 €	1,06 €	1,02 €

Weise. Antworten gingen von rund 2.200 Haushalten ein, der ausgewertete Datensatz umfasste dann insgesamt sogar rund 6.400 Wohnungen; nach einer geringeren Rückmeldequote in der 2. Welle hat die aktuelle Stichproben damit wieder den Umfang der 1. Welle erreicht. Zur Erinnerung: Die Sonntagsfrage zieht ihre Erkenntnisse aus einem Datensatz von lediglich etwas mehr als 1.000 Befragten.

Im Jahr 2014 hatte Haus & Grund Deutschland erstmals zur Beteiligung an einer Vermieterbefragung aufgerufen. Sie wird seither regelmäßig wiederholt. Aktuell wird die 4. Welle der Befragung vorbereitet, gegen Ende des Jahres sollen die Fragebögen dann in den teilnehmenden Regionen in den Zeitungen sein. Wie angekündigt, wird die Vermieterbefragung ab dem Jahr 2017 nur noch einmal pro Jahr durchgeführt werden.

Wie lange wurde schon keine Mieterhöhung mehr vorgenommen?

In **55,2 %** der erfassten Mietverhältnisse gab es im aktuellen Mietzeitraum keine Mieterhöhung.



Wir meinen:

„Langfristig wird die sich abzeichnende deutliche Neubautätigkeit aber auch die Lage im unteren Preissegment beruhigen, da Mieter in die teureren Neubauten umziehen und somit die günstigeren Wohnungen frei werden. Die jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes zu Baufertigstellungen und Baugenehmigungen zeigen deutlich, dass der Markt auf die hohe Nachfrage reagiert und mit rund 300.000 neuen Wohnungen in diesem Jahr zu rechnen ist. Die Politik ist daher aktuell gut beraten, alles zu unterlassen, was das private Engagement auf dem Wohnungsmarkt hemmt. Ein schärferes Mietrecht verhilft schließlich keinem Suchenden zu einer Wohnung, und mehr Bürokratie ermuntert keinen privaten Vermieter, zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.“

Torsten Weidemann
Geschäftsführer
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Mein Ratgeber rund ums Dach

58 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

Obdachlosigkeit

Wohnungslos – schutzlos? Prävention statt Verlust!

In Deutschland leben nach Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe etwa 335.000 Menschen ohne eine Wohnung und etwa 170.000 Menschen steht der Verlust der Wohnung unmittelbar bevor. Hinter den trockenen Zahlen stecken Schicksale, oft Schicksalsschläge einzelner Menschen, aber auch ganzer Familien. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, und es ist nicht akzeptabel, dass Menschen ungewollt auf der Straße leben müssen.

Dabei könnte man in vielen Fällen Abhilfe schaffen. Wohnungslosigkeit entsteht nicht über Nacht, sondern ist meistens ein schleichender Prozess zunehmender Verarmung und Verschuldung. Erst können einzelne Rechnungen nicht mehr bezahlt werden, dann die Miete nur noch zögerlich – bis hin zum völligen Verlust. Wer seine Wohnung verliert, wird zum Außenseiter der Gesellschaft.

Als wohnungs- und baupolitischer Sprecher, Geschäftsführer der Arbeiterwohlfahrt und ehemaliger Bereichsleiter der Diakonie bin ich beruflich auch Menschen begegnet, die Wohnungslosigkeit ertragen mussten. Die Vorzeichen werden von den Betroffenen oft verdrängt, bis die Lage hoffnungslos scheint.

Die SPD lässt in den zuständigen Bundesministerien derzeit prüfen, ob zur Erfassung der Gesamtlage und der gesamten Zahl von Betroffenen eine bundesweite Statistik erhoben werden kann. Im Bundesland NRW gibt es bereits seit 2014 eine landesweite Statistik, weitere Bundesländer arbeiten daran. Ich könnte mir gut vorstellen, dass mit dem Wohn-

und Mietenbericht oder an den Armuts- und Reichtumsbericht eine solch relevante Erfassung gekoppelt werden kann. Mit einer bundesweiten Statistik ließe sich der Bedarf an präventiven Maßnahmen erfassen und belegen, sowie die Handlungsnotwendigkeit klar definieren. Noch immer fehlen in vielen Kommunen und Landkreisen Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungsverlusten und werden die gesetzlichen Möglichkeiten zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit nach dem Sozialgesetzbuch nicht ausgeschöpft. Hier könnte der Bund durch Förderung zentraler Fachstellen präventiv helfen. Das Präventionspotenzial zum Wohnungserhalt liegt bei etwa 70 Prozent und wird bei Weitem nicht ausgeschöpft.

Kooperationen mit privaten Vermietern sind auch über solche Fachstellen realisierbar. Vielen Vermietern ist daran gelegen, ihre Mieter langfristig zu halten. In Deutschland sind das überwiegend private Vermieter. Sie sind auch diejenigen, die fehlende oder unregelmäßige



Michael Groß, SPD, MdB.

Zahlungseingänge frühzeitig bemerken. Bisher begeben sich Vermieter jedoch datenschutzrechtlich auf „dünnem Eis“, wenn sie Hilfe von kommunalen Einrichtungen einholen. Keinem Vermieter ist die Herausgabe von Angaben zum Mieter aus datenschutzrechtlichen Belangen gestattet. Auch hier könnte eine Lösungsmöglichkeit über die Fachstellen als Opti-



Ein Bild des Jammers: Obdachlose im Straßenbild

on über einen unabhängigen Dritten überlegt werden.

Wohnungslosigkeit kann gerade in den sogenannten Schwarmstädten und in der derzeitigen Lage von fehlendem sozialen Wohnraum und bezahlbaren Wohnungen für Mittel- und Geringverdiener ein zunehmendes Problem sein. Ich sehe hier dringenden Handlungsbedarf im Sinne von Mietern, Vermietern und Kommunen.

FAIRMIETER
wir fairmieten für Vermieter

Wohnraumvermietung

immer zum günstigen

Festpreis € 795,-

Beste & persönlicher Service!
Beste & geprüfter Mieter!

Standorte: HH-City
HH-Süderelbe – HH-Nord/Ost

Direktinfo: 040 – 716 69 65 2
info@fairmieter-service.de
www.fairmieter-service.de

**HAMBURGER STIFTUNG
SUCHT ZUM KAUF:
ANLAGEIMMOBILIEN**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER
WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 766 500 800

**Sondereigentums-
verwaltung**

www.BLANK-HH.de

Familiengesellschaft sucht
MEHRFAMILIENHAUS
westlich der Alster, gern Altbau,
auch mit Instandsetzungsbedarf,
als langfristiges Investment.

Tel.: 0160-890 25 32
info@wolf-hamburg.de

Neues aus Karlsruhe

Aufklärungspflicht für beseitigte Mängel ?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in der Entscheidung vom 19. Februar 2016 (V ZR 216 / 14) zu klären, ob ein Verkäufer bei Veräußerung einer Immobilie eine Hinweispflicht auf einen bereits vor Jahren beseitigten Holzbefall hat.

Der Beklagte hatte einen Holzbefall seines Blockhauses durch ein Fachunternehmen beseitigen lassen. Der Kläger erwarb die Immobilie einige Jahre später. Der Kaufvertrag war unter Ausschluss der Gewährleistung geschlossen worden. In einer älteren Entscheidung vom 10. Juli 1987 (V ZR 152/86) hatte der BGH entschieden, dass ein Verkäufer ungefragt auf einen selbst vor 25 Jahren aufgetretenen Hausschwamm, der technisch einwandfrei beseitigt worden ist, hinzuweisen hat. Denn bei Hausschwamm bestehe auch nach technisch einwandfreier Mangelbeseitigung die latente Gefahr der Wiederkehr. Dies gilt jedoch nicht zwingend für einen früheren Hausbockbefall.

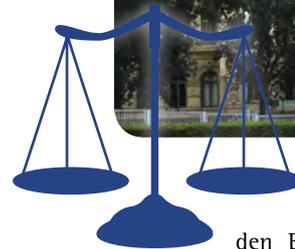
Die Karlsruher Richter vertraten die Auffassung, dass dem Verkäufer Arglist durch einen unterlassenen Hinweis auf den Hausbock nicht vorzuwerfen sei. Arglist erfordert vorsätzliches Verhalten des Verkäufers, der den konkreten Mangel kennt. Die Richter gingen davon aus, dass die Bekämpfung des Hausbockes durch eine Spezialfirma auch das Risiko des Wiederauftretens des Befalles beseitigt hat. Ein Verkäufer, der ein Fachunternehmen mit der umfassenden Beseitigung eines Mangels beauftragt, muss sich nicht durch ein weiteres Unternehmen Kenntnis vom Erfolg der Maßnahme verschaffen.

Die Beklagte hatte die Einzelheiten der Beauftragung eines Fachunternehmens erläutert und zusätzlich dargelegt, dass die angewandte Heißluftbehandlung den Hausbockbefall umfassend beseitigt hat und kein Befallrisiko verblieben ist. Anlass, an dem Erfolg der Sanierungsmaßnahmen zu zweifeln, bestand nicht. Gewährleistungsansprüche des Käufers kamen wegen des vereinbarten Haftungsausschlusses nicht in Betracht.

In einer weiteren Entscheidung vom 5. April 2016 (VIII ZR 31/15) befasste sich der BGH mit dem Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“, wonach der Käufer anstelle des Vermieters in ein Mietverhältnis ein-

tritt, wenn der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter an einen Dritten verkauft wird (§ 566 BGB). In dem zu entscheidenden Fall gehörte auch eine Gartenfläche zur vermieteten Wohnung. Die Mieter nutzten diese Fläche jedoch nicht. Das Gebäude wurde in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Erdgeschosswohnung erhielt ein Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche. Den Mietern wurde sodann die Möglichkeit genommen, die Gartenfläche für sich zu nutzen, da der Vermieter diese in Besitz genommen hatte. Die Mieter klagten deshalb gegen den Vermieter. In der Folgezeit kam es zum Verkauf der gemieteten Eigentumswohnung.

Der neue Eigentümer nahm den zur Wohnung gehörenden Garten in Besitz. Daraufhin klagte der Mieter auch gegen den neuen Eigentümer. Diesem Standpunkt folgte der BGH nicht. Vielmehr hoben die Karlsruher Richter hervor, dass § 566 Abs. 1 BGB zwar den Mieterschutz bezweckt. Dieser sei allerdings daran gekoppelt, dass der Mieter zum Erwerbszeitpunkt auch im tatsächlichen Besitz der Sache sei, da nur so einem Erwerber ermöglicht werde, bereits aus der Besitzlage abzulesen, in welche Mietverhältnisse er eintrete. Hier hatte der Mieter jedoch zum Erwerbszeitpunkt nicht (mehr) die Möglichkeit, seinen



Garten zu nutzen, weil der Vermieter den Besitz zuvor ergriffen hatte. Auch wenn der Mieter gegenüber dem ursprünglichen Eigentümer geklagt hatte, genügte dieses Besitzerlangungsinteresse nicht für die Anwendung des § 566 BGB. Der Käufer der Mietsache war daher nicht auch in den die Gartenfläche umfassenden Mietvertrag eingetreten. Der BGH ließ offen, ob dem Mieter Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verkäufer als seinem (ursprünglichen) Vermieter zustehen. Hierfür spricht Einiges.

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

Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



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

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



AUG.PRIEN
 BAUUNTERNEHMUNG



Wir laden ein!

Vortrag

Elmar Theveßen

Stellvertretender Chefredakteur,
Leiter der Hauptredaktion Aktuelles und
Terrorismusexperte des ZDF

zum Thema:

„Die Herausforderung – Islamistischer Terror oder Kampf der Kulturen?“

Am 5. September 2016
um 18.00 Uhr

in der Hauptkirche St. Michaelis
(mit musikalischem Begleitprogramm
durch ein Streicher-Ensemble des
Harvestehuder Sinfonieorchesters)

Eintritt frei

(Eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

Beitragsrecht

Aus für Ausbaubeiträge

Im Juni des Jahres hat der Hamburger Senat beschlossen, die Ausbaubeiträge im Straßenbau abzuschaffen.

Die Bürger der Freien und Hansestadt Hamburg sollen zukünftig nicht mehr mit Beiträgen aufgrund eines Ausbaues von Straßen belastet werden.

Das Hamburger Wegegesetz regelt in seinen §§ 51 bis 56, dass die Anlieger zur Zahlung von Beiträgen beim Ausbau von Straßen herangezogen werden können. Nach gegenwärtiger Gesetzeslage können die Anlieger mit Beiträgen zwischen 30 und 60 Prozent der Ausbaukosten belastet werden, den Restbetrag hat die Stadt zu tragen. Bei diesen umlagefähigen Ausbaumaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Erweiterung oder Verbesserung bestehender Straßen. Die Straße wird verbreitert, der Fußweg nun mit Platten belegt oder die offene Entwässerung (Graben) durch ein Siel ersetzt. Der durch die Erweiterung oder den Ausbau sich für die Anlieger ergebende theoretische Nutzungsvorteil soll hiermit abgegolten werden. Der Nutzungsvorteil für die Allgemeinheit wird durch den Anteil der Stadt abgegolten.

Mit den Ausbaubeiträgen nicht zu verwechseln sind die Erschließungsbeiträge, die für die erstmalige endgültige Herstellung von Straßen erhoben werden. Diese

sind in den §§ 44 bis 50 des Hamburgischen Wegegesetzes geregelt. Hier werden Straßenbauarbeiten abgerechnet, die überhaupt erst die anliegenden Grundstücke erschließen, wobei dies auch eine erstmals geschaffene Zweit- oder Dritterschließung sein kann. Hierunter fallen nicht nur unmittelbar neu gebaute Straßen, Wege und Plätze, sondern es gibt in Hamburg eine Vielzahl von solchen

Die Erhebung von Ausbaubeiträgen brachte der Stadt – anders als Erschließungsbeiträge – kaum nennenswerte Einnahmen.

Anlagen, die zwar schon seit Jahrzehnten bestehen, die aber noch nicht als fertig hergestellt gelten und deshalb noch nicht abgerechnet werden konnten. Abrechnungsreife tritt hier erst dann ein, wenn das Bauprogramm der Behörde vollständig erfüllt ist. Dieses richtet sich grundsätzlich nach § 49 des Hamburgischen Wegegesetzes, welches einen bestimmten notwendigen Ausbauzustand für die Straßen definiert. Fehlt beispielsweise noch der Bordstein oder eine sonstige Straßeneinfassung, die Entwässerung oder die Beleuchtung, so ist die Straße noch nicht fertiggestellt und kann noch nicht abgerechnet werden. Da es in Hamburg eine Vielzahl von Straßen gibt, die deshalb noch nicht abrechnungsfähig sind, hat es seitens des Rechnungshofes der Freien und Hansestadt Hamburg wiederholt Rügen gege-

ben, da die durch die verbleibenden, oft geringen Baumaßnahmen erreichbaren erheblichen Einnahmen in voraussichtlich dreistelliger Millionenhöhe nicht realisiert werden. Diese Beiträge werden nicht abgeschafft und werden in Zukunft weiter fleißig erhoben. Listen der noch nicht fertig gestellten aber zur Fertigstellung anstehenden Straßen stehen für die einzelnen Bezirke im Internet unter www.hamburg.de oder auf den Seiten der Bezirksämter. Diese geben hierzu auch Auskunft.

Bei den nur seltener anfallenden Ausbaubeiträgen hat die Behörde nun festgestellt, dass die Beitragserhebung in jeder Hinsicht unwirtschaftlich ist und sogar noch Zusatzkosten verursacht. Stadt und herangezogener Bürger zahlen also drauf. Im Mittel der letzten fünf Jahre haben die Einnahmen aus den Ausbaubeiträgen rund 180.000 Euro im Jahr betragen. Der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Beiträge hat aber alleine bereits bei rund 280.000 Euro pro Jahr gelegen, sodass Mehrkosten von rund 100.000 Euro pro Jahr angefallen sind. Die Abrechnung dieser Beiträge belastet also sowohl die Anlieger als auch den Etat der Stadt Hamburg.

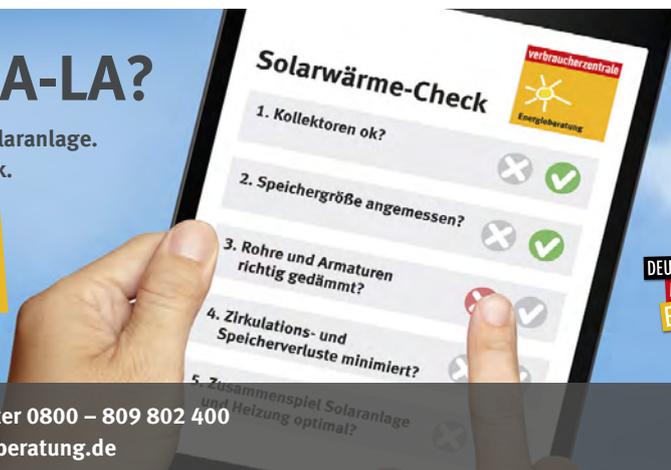
Erstaunlich ist, dass dieses Phänomen trotz des ganz erheblichen Missverhältnisses erst jetzt aufgefallen ist, obwohl bereits seit vielen Jahren so gewirtschaftet wird. Hätte dies nicht auch dem Rechnungshof auffallen müssen, spätestens als er sich mit dem Thema der nicht realisierten Erschließungsbeiträge befasst hat? Sei es drum, besser später als nie.

Till Heinisch
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

SOLAR, SO LA-LA?

Verbessern Sie den Ertrag Ihrer Solaranlage.
Machen Sie den Solarwärme-Check.

SOLARWÄRME-CHECK
40 Euro





verbraucherzentrale
Energieberatung

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

DEUTSCHLAND
MACHT'S
EFFIZIENT.



verbraucherzentrale
Hamburg

Terminvereinbarung kostenfrei unter 0800 – 809 802 400
www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Mediation im Wohnungseigentum

Wie wird Ihr Zuhause wieder liebenswert ?

Der Kauf einer Eigentumswohnung ist für viele die Verwirklichung eines lang ersehnten Traumes. Gleichzeitig soll dies häufig auch ein Baustein für die Alterssicherung sein. Vor dem Einzug sind zwar noch viele Formalitäten zu erledigen. Die erste Übernachtung ist dann häufig die Krönung aller Anstrengungen.

Im Laufe der Zeit lernt man dann auch seine Nachbarn kennen und manch einer stellt fest, dass hierunter nicht alle zu Freunden werden, sondern auch durchaus unsympathische Mit-eigentümer dabei sind. Häufig werden in den Eigentümerversammlungen erst die unterschiedlichen Charaktere offenbar und die Abstimmungen laufen ganz und gar nicht mehr harmonisch ab.

Komplexe Probleme

Die unterschiedliche Zusammensetzung der Eigentümer in solchen Gemeinschaften einerseits und andererseits die rechtlichen Besonderheiten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) führen zu einem für Laien kaum überschaubaren Strauß von Sackgassen und Fallstricken, die nicht ohne Hilfe bewältigt werden können. Wer mit dem Verhalten des Verwalters oder den Beschlüssen der Gemeinschaft unzufrieden ist, braucht die Hilfe von Fachleuten, in der Regel ein gutes finanzielles Polster, sowie Zeit und Geduld.

Üblicherweise wird dann ein Anwalt gefragt und meist ein Gericht angerufen. Hier allerdings weiß man nie, ob der Richter sich wirklich ausreichend mit dem Fall beschäftigt, zu welcher Entscheidung es kommt und wann diese ergeht. Man ist an das Korsett der speziellen WEG-rechtlichen Vorgaben gebunden. Es ist außerdem weder sichergestellt, dass die Entscheidung des Richters die Interessenlage der Beteiligten trifft, noch ob durch die Entscheidung Frieden in die Gemeinschaft gebracht werden kann.

Der andere Weg

Ein sehr effizienter Weg ist es, die unterschiedlichen Motivationen der Eigentümer genauer auszuloten, um so eine bessere Perspektive für das zukünftige Zusammenleben zu entwickeln. Gerichte sind für ein solches Ausloten der Möglichkeiten nicht geschaffen. Da die Eigentümer untereinander häufig zerstritten

sind, gelingt es ihnen nicht, aus eigener Kraft offen miteinander zu reden. Hier hilft ein neutraler Dritter, der es gelernt hat, mit unterschiedlichen Standpunkten umzugehen, auf die Beteiligten einzugehen und der das Instrumentarium kennt, wie man mit Konflikten optimal umgeht. Dies ist ein Mediator.

Bei einer Mediation übernimmt der neutrale Mediator die Gesprächsleitung und koordiniert die Verhandlungen. Grundsätzlich wird mit allen Eigentümern verhandelt. Gerade bei Wohnungseigentum haben sich aber häufig Gruppen gebildet. Daher bietet sich an, dass der Mediator sich auch mit einzelnen Gruppen oder einzelnen Eigentümern unterhält, um deren Beweggründe und Ziele zu ermitteln. Diese Gespräche sind alle vertraulich, so dass hier mehr zu Tage tritt, als bei üblichen Gesprächen. Das wiederum fördert die Möglichkeit, zu Lösungen zu kommen, die mehr Interessen berücksichtigen können, als wenn man nur im gesamten Kreis der Eigentümer spricht; ganz zu schweigen von einem Gerichtsverfahren.

Alle können berücksichtigt werden

Zusammen mit dem Mediator ist es daher möglich, zu fantasievollen Lösungen zu kommen, die auf dem fruchtbaren Boden der Eigentümergemeinschaft selbst gewachsen sind. Gelingt dies, ist die Wahrscheinlichkeit, dass es zukünftig nicht wieder oder zu weniger Konflikten kommt, ganz erheblich viel größer. Die Entscheidung durch den Richter ist eine, die von oben diktiert wird. Das gefällt kaum jemandem. Deswegen ist eine Lösung mithilfe eines Mediators, der eben selbst den Streit nicht entscheidet, so viel haltbarer.

Mediation muss das Gesetz einhalten

Eine Mediation ist nicht von jetzt auf gleich durchzuführen. Daher ist sie ungeeignet, wenn schon ein Beschluss gefasst wurde.

Da sich solche Konflikte allerdings nicht plötzlich aus dem Nichts entwickeln, ist es hier die Aufgabe der Beteiligten, insbesondere des Verwalters, Sensibilität zu zeigen und rechtzeitig auf hochkommende Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Eigentümerschaft zu achten und gegebenenfalls weit vor der Eigentümerversammlung ein Mediationsverfahren anzuregen.

Kommt es zu einem positiven Ergebnis, kann dieses entweder über einen Umlaufbeschluss, der keiner besonderen Versammlung bedarf, oder durch Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung fixiert werden. Letzteres bietet sich an, wenn nicht wirklich alle Eigentümer die Lösung tragen.

Ist möglicherweise der Verwalter in den Konflikt verfangen, ist das Problem in der Regel kaum durch Beschluss zu lösen. Dann bietet sich ohnehin eine Mediation, die meist von einzelnen Eigentümern angeschoben wird, an. Gerade bei dieser Konstellation ist das rechtliche Instrumentarium unzureichend. Üblicherweise wird bei verlorenem Vertrauen zwischen Verwalter und Eigentümerschaft nur daran gedacht, den Verwalter loszuwerden. Das führt aber zu dem unerwünschten Ergebnis, dass die Gemeinschaft dann ohne Verwalter und daher handlungsunfähig ist, bis ein neuer gefunden wurde.

Gelingt es, dem Verwalter die Befindlichkeiten der Eigentümer zu vermitteln und auch umgekehrt den Eigentümern die Befindlichkeiten des Verwalters verständlich zu machen, öffnet sich häufig ein Weg, in dieser Konstellation doch noch entweder unbefristet oder wenigstens befristet weiterzuarbeiten. Auf jeden Fall ist dies eine bessere Lösung als eine gerichtliche Klärung, die lange dauert und eine Zeit des gegenseitigen Misstrauens provoziert.

Das Portemonnaie der Eigentümer

Die Kosten der Mediation (Mediatoren rechnen auf Stundenbasis ab) werden am Ende in der Regel von der Eigentümergemeinschaft als solcher übernommen. Damit wird die Kostenhaftung jedes einzelnen Eigentümers auf seinen üblichen Anteil begrenzt. Auch das ist anders als bei einem Gerichtsverfahren. Hier trägt bekanntlich der Verlierer immer alles.

Kommt es in Ihrer Gemeinschaft zu Konflikten, sollten Sie frühzeitig ein Mediationsverfahren überlegen. Das erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass Sie (wieder) gerne in Ihrem Zuhause wohnen können.

Burkhard Zaubel
Inhaber von WM-WirtschaftsMediation
www.WM-Mediation.com

**DEUTSCHLAND
TAUSCHT
AUS**

10 MIO. PUMPEN BIS INS JAHR 2020:
JETZT MITMACHEN UND PROFITIEREN

**Ich habe getauscht:
ALTE HEIZUNGSPUMPE RAUS,
HOCHEFFIZIENZPUMPE REIN
– SO GEHT
STROMSPAREN**

Gesa Ludwig, Hausbesitzerin



**DEUTSCHLAND
MACHT'S
EFFIZIENT.**

MIT EINER NEUEN HEIZUNGSPUMPE SPAREN SIE BIS ZU 80 % STROM – UND MIT DEM ZUSÄTZLICHEN HYDRAULISCHEN ABGLEICH AUCH NOCH EFFEKTIV HEIZENERGIE. DAS LOHNT SICH!

Beim Wechsel zu einer Hocheffizienzpumpe, etwa aus der ALPHA-Baureihe von Grundfos, reduzieren Sie CO₂-Emissionen aber vor allem auch Ihre Stromkosten. Wenn Sie außerdem einen hydraulischen Abgleich machen lassen, verbraucht Ihre Heizungsanlage noch weniger Energie und der Raumkomfort erhöht sich. Eine echte Win-Win-Situation für Sie und den Klimaschutz.

Tauschen auch Sie und sparen Sie bares Geld!

Wie das geht, erfahren Sie auf www.deutschlandtauschaus.de

be
think
innovate

GRUNDFOS 

Die „geliebten“ Betriebskosten...

? Mein Mieter beruft sich nach Rücksprache mit dem Mieterverein darauf, dass er die Kosten der Pflege der Außenanlage insoweit nicht zahlen müsse, wie diese die Beseitigung von hin und wieder anfallendem Hundekot betreffen. Zumal kein Mieter des Mehrfamilienhauses einen Hund hält. Stimmt das?

Nein! Kosten der Gartenpflege sind nach § 2 Ziff. 10 der Betriebskostenverordnung bei mietvertraglicher Vereinbarung umlagefähig. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstückes setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen voraus. Dies umfasst auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Verunreinigungen entfällt, für die andere als Ihre Mieter verantwortlich sind. Dasselbe hat der BGH bereits für die Kosten der Beseitigung des auf Gemeinschaftsflächen der Mietsache durch Dritte abgestellten Sperrmülls entschieden (BGH, Urteil vom 13. Januar 2010, VIII ZR 137/09). Selbst wenn Hundekot nur gelegentlich oder in unregelmäßigen Abständen anfällt, führt dies nicht dazu, den – laufend anfallenden – Kosten der Gartenpflege den Charakter wiederkehrender Kosten zu nehmen. Der Vermieter ist daher berechtigt, Kostenerstattung in der Nebenkostenabrechnung zu verlangen.

? Ich bin Vermieter eines Einfamilienhauses mit dazugehöriger großer Gartenfläche, auf der zu Beginn des Mietverhältnisses keine Gartenbepflanzung vorhanden war. Der Mieter hat im Laufe der Zeit Bäume und Büsche sowie Blumen angepflanzt. Da das Mietverhältnis in Kürze endet, hat mich mein Mieter angesprochen, welche Beiträge er für die Bäume, Büsche

und Blumen erhalte, die wegen ihres Alters und ihrer Größe nicht mehr umgepflanzt und von ihm mitgenommen werden können. Bin ich zur Zahlung verpflichtet?

Es kann möglich sein, dass eine Immobilie durch das Setzen von Bäumen, Sträuchern und Blumen eine Wertsteigerung erfährt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nicht jede Begrünung als Steigerung des Grundstückswertes zu sehen ist, da die Begrünung von dem einen Nutzer als schön und wertvoll und von einem anderen Nutzer als unansehnlich und wertlos oder sogar als Minderung des Grundstückswertes angesehen wird. Ein Mieter hat grundsätzlich das Recht, die von ihm gesetzten Pflanzen, Bäume und Büsche am Ende des Mietvertrages mitzunehmen. Ist dies beispielsweise wegen der Größe der Pflanzen nicht möglich, so hat der Vermieter nur dann Wertersatz zu leisten, sofern dies zwischen den Mietvertragsparteien abgesprochen war (BGH, Urteil vom 13. Juni 2007, VIII ZR 387/04). Ohne Vereinbarung besteht deshalb für Sie keine Pflicht, den Mieter für die zurückgelassenen Anpflanzungen zu entschädigen. Vielmehr können Sie sogar verlangen, dass der Mieter die Anpflanzungen entfernt, damit der ursprüngliche Zustand bei Mietvertragsbeginn wieder hergestellt wird.

? Ich vermiete eine Wohnung in einer Wohnanlage, zu der auch ein großzügiger Park gehört. Dieser Park ist nicht eingezäunt und wird von jedermann genutzt. Darf ich die Gartenpflegekosten für diesen Park auf meine Mieter umlegen, da der Park in erster Linie den Mietern und Eigentümern der Anlage zu Erholungszwecken dient?

Wenn die Nutzung des Parks der Öffentlichkeit gestattet ist, kommt eine Umlage der Kosten nicht in Betracht. Maßgebend ist

daher, ob der Grundstückseigentümer aus der Sicht eines verständigen Dritten die Anlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht hat. Der BGH hat in seinem Urteil vom 10. Februar 2016 (VIII ZR 33/15) entschieden, dass bei einem solchen Fall der erforderliche Bezug zur Mietsache verloren geht, der über das in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlage von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Sofern somit die Nutzung des Parks nach dem Gesamteindruck durch jedermann – auch ohne Mieter/Eigentümer in der Anlage zu sein – möglich ist, sind die für die Pflege des Parks anfallenden Kosten keine umlagefähigen Betriebskosten.

? Ich bin Vermieter eines Hauses, das aus einem Vorder- und einem damit baulich zusammenhängenden Hinterhaus besteht. Darf ich die Kosten des im Vorderhaus befindlichen Fahrstuhls auf einen Mieter umlegen, der seine Wohnung im Hinterhaus nicht mit dem Fahrstuhl erreichen kann, wenn der Mietvertrag Aufzugskosten als umlagefähig benennt?

Der BGH hat zwar entschieden, dass auch Mieter einer Erdgeschosswohnung an den Aufzugskosten bei mietvertraglicher Regelung beteiligt werden können (Urteil vom 20. September 2006, VIII ZR 103/06). Trotzdem können die Aufzugskosten in Ihrem Fall nicht auf den Mieter umgelegt werden. Dies liegt daran, dass Ihr Mieter den Fahrstuhl nicht nutzen kann, um seine im Hinterhaus gelegene Wohnung zu erreichen. In einem solchen Fall ist es anerkannt, dass nur diejenigen Mieter die Kosten zu tragen haben, die den Fahrstuhl alleine nutzen (können). Wenn etwa ein Aufzug nur in eine Dachgeschosswohnung führt, hat folglich der Mieter dieser Wohnung die Aufzugskosten auch allein zu tragen. Aus diesem Grund ist es vorliegend nicht möglich, den Mieter anteilig mit Kosten für den Aufzug zu belasten (BGH, Urteil vom 8. April 2009, VIII ZR 128/08).

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

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 Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr

Nur nach telefonischer Terminvergabe

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!



Wohnflächenberechnung

Die richtige Wohnfläche für Vermietung, Mietvertrag und Betriebskostenabrechnung
Von Dr. Kai H. Warnecke, 4. Auflage 2016, ISBN: 978-3-939787-82-2

Mietinteressenten sondieren Wohnungsangebote in der Regel schon im ersten Schritt auch nach der Wohnfläche. Vermieter brauchen die Fläche häufig als Berechnungsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung. Und maßgeblich für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Preis pro Quadratmeter. Diese Broschüre informiert über die Wohnflächenverordnung – auch im Vergleich zur Wohnflächenberechnung nach den §§42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) – und gibt eine detaillierte Anleitung zur Berechnung der Wohnfläche.

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

Beauftragung eines Handwerkers

Ärger vermeiden und Streitigkeiten lösen
Von Dr. Kai Warnecke und Inka-Marie Storm, 3. aktualisierte Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-81-5

Diese Broschüre wendet sich sowohl an Haus- und Wohnungseigentümer, die Handwerker beauftragen wollen, als auch an diejenigen, die sich bereits in einer streitigen Auseinandersetzung mit einem Handwerker oder Bauunternehmer befinden. Neben der Rechtslage werden vor allem praktische Hinweise zur Vorgehensweise des Bestellers bei der Beauftragung von Handwerkern gegeben. Die Darstellung

beginnt mit Tipps zur Auswahl und Beauftragung, gibt Hinweise zur Vertragsgestaltung und schildert die Rechte des Bestellers.

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

Die Mietfibel

Ein Leitfaden für Vermieter
Von Dr. Kai H. Warnecke und Gerold Happ, 3. Auflage 2016, ISBN: 978-3-939787-80-8

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern. Sie folgt dem üblichen Ablauf eines Mietverhältnisses: Vom Wohnungsinserat und der Auswahl der Mieter über den Vertragsabschluss und das laufende Mietverhältnis bis hin zur Beendigung und Abwicklung.

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

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

Bitte füllen Sie das Bestellformular in Druckbuchstaben aus!

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Kompaktseminare

Veranstaltungsort:

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

Di, 13. September 2016

Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts

Referent RA Till Heinisch,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Das Seminar soll Basiswissen im Bereich des Wohnungseigentumsrechts vermitteln und setzt insoweit keine Vorkenntnisse auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsrechts voraus.

Themen:

Sondereigentum – Gemeinschaftseigentum – Sondernutzungsrechte; innere Organisation des Verbandes und seiner Organe (Eigentümerversammlung, Verwalter, Beirat); Rechtsstellung der Eigentümer und des Verbandes; Beschlussfassung und Vereinbarung; Kosten und Lasten nebst Verteilerschlüssel sowie Instandhaltung/Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderungen
Es wird ein Seminarskript zum Nachlesen ausgegeben.

Mi, 14. September 2016

Der Zahlungsverzug des Mieters

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

Von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur (Berliner) Räumung: Mit diesem Seminar sollen die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorgestellt werden. Darüber hinaus wird das gerichtliche Verfahren dargestellt und dargelegt, wer bei Personenmehrheiten zu verklagen ist. Ferner werden kostengünstige Alternativen zur herkömmlichen Räumung aufgezeigt.

Themen:

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig?
- Vorteil von Rechtzeitigkeitsklauseln
- Wann besteht ein kündigungsrelevanter Mieterückstand?
- Wem bei Mietermehrheiten kündigen?
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus?
- Welches Gericht ist für eine Räumungsklage zuständig?
- Wer ist, wenn mehrere Personen die Wohnung nutzen, zu verklagen?
- Welche Räumungsalternativen bestehen neben der herkömmlichen Räumung?
- Kann vollstreckt werden, wenn sich noch Dritte (Ehepartner, Lebensgefährten, voll- oder minderjährige Kinder) in der Wohnung befinden?

Mi, 28. September 2016

Nachbarrecht

Referent RAin Carolin Duijn,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Wir sind alle auf die eine oder andere Weise Nachbarn.

Das Zusammenleben von vielen Menschen bedarf gewisser Regeln, die von allen einzuhalten sind.

Im Garten sorgen Hecken, Sträucher, Bäume und Zäune häufig für Konflikte. Grillabende und Ruhestörungen kommen dazu. Wechselseitige Beeinträchtigungen sind aufgrund der nachbarlichen Lage der Grundstücke unvermeidbar.

Durch bedachtes Vorgehen können Streitigkeiten jedoch häufig vermieden werden. Hierzu muss man seine Rechte und Pflichten als Nachbar kennen.

Dieses Seminar richtet sich an alle Grundstückseigentümer, aber auch an Vermieter und Wohnungseigentümer.

Themen:

- **Gärten:** Heckenhöhen, Überhang beziehungsweise Überwuchs von Wurzeln und Zweigen
- **Grenzen:** Zäune, Einfriedungen und gemeinschaftliche Grenzanlagen
- **Immissionen:** Ruhestörungen, Blätter und Verschattung
- Konfliktvermeidung und Mediation

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

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

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Teilnahmebedingungen:

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

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

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

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

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

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

Di, 11. Oktober 2016 **Welchen Mietzins darf ich nehmen?****Referent RA Till Heinisch,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr**

Seit einem Jahr bestehen in ganz Hamburg Beschränkungen bei der Mietzinsbildung bei Neuvermietung. Welche Grenzen hat der Vermieter einzuhalten und gibt es Möglichkeiten diese abzumildern oder zu umgehen? Und was sind die Rechtsfolgen von Verstößen?

Da aus diesem Bereich noch immer eine große Anzahl von Fragen kommen und eine erhebliche Praxisrelevanz und Verunsicherung für jeden Vermieter besteht, wird sich das Seminar ausführlich mit diesen Fragen befassen.

Themen:

- Mietzinsbeschränkungen (Mietpreisbremse), Anwendungsbereich und Inhalt der gesetzlichen Regelung, Rechtsfolgen, Ausnahmen, Umgehungsmöglichkeiten.

Beachten Sie auch unser Seminar „Wohnungseigentum-Aktuell“ auf Seite 12.

Mi, 9. November 2016 **Einer gegen alle – Rechte des Wohnungseigentümers erfolgreich durchsetzen!****Referent RA Ulf Schelenz, LL.M.,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr**

„Rechte kennen“ und „Rechte wahrnehmen“ fällt nicht zwangsläufig zusammen: Häufig kennen Wohnungseigentümer ihre Rechte, wissen aber nicht, wie sie diese effektiv durchsetzen können. Dabei passieren vermeidbare Fehler, die Kosten und Verzögerungen verursachen. Das Seminar soll Probleme identifizieren und Lösungswege aufzeigen. Auch taktische Überlegungen spielen eine Rolle. Es wird zusätzlich das gerichtliche Verfahren einschließlich der Zwangsvollstreckung beleuchtet, um Erfolgsaussichten und Kostenrisiken besser einschätzen zu können.

Themen:

- Wie bringe ich mein Anliegen notfalls durch Zwang auf die Tagesordnung?
- Wie nehme ich erfolgreich auf den Versammlungsverlauf Einfluss?
- Mit welchen Tricks arbeiten Verwalter, und wie hebele ich diese aus?
- Was ist vor und bei Einreichung einer Klage zu beachten?
- Wie verläuft das Gerichtsverfahren?
- Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung
- Kosten des Gerichtsverfahrens und der Zwangsvollstreckung

Seminar**Veranstaltungsort:**

Grundeigentümer-Verband,
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg,
Sitzungssaal im 7. Stock,
Kosten 275,00 Euro pro Person

22./23./24. Nov 2016 **Praxis der Zinshausverwaltung *
auch für Einsteiger geeignet****Referenten: Rechtsanwälte des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg****Dienstag, 22. November 2016
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr****Mittwoch, 23. November 2016
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr****Donnerstag, 24. November 2016
von 17.00 bis ca. 21.00 Uhr
(diese Termine sind zusammenhängend)**

Wir bieten interessierten Mitgliedern und beruflich tätigen Verwaltern von Grundbesitz ein umfassendes Seminar an. Vorkenntnisse werden nicht vorausgesetzt. Für jeden Teilnehmer liegt eine Informationsmappe dieses Seminars bereit.

Themen:

- Abschluss von Mietverträgen
- Modernisierung/Wertverbesserung (§ 559 BGB)
- Mieterhöhungen (§§ 558 - 558 e BGB)
- Betriebskosten (§§ 556 u. 596 a BGB)
- Hausverwaltung und Steuerrecht
- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

Eimsbüttel**Runder Tisch**

Der sogenannte „Runde Tisch“ des Eimsbütteler Grundeigentümervereins widmet sich einer großen Vielfalt von Themen rund um das Grundeigentum. Vor einem Jahr wurde die Veranstaltungsreihe ins Leben gerufen und bietet den Mitgliedern seitdem an bis zu sechs Terminen im Jahr ein interessantes Angebot.

Ende Juni haben die Mitglieder, unter der Führung der Historikerin der Vaterstädtischen Stiftung, Frau Dr. Angela Schwarz, einen Rundgang durch Eimsbüttel mit der Besichtigung der dortigen stiftungseigenen Wohngebäude unternommen. „Wir freuen uns, unseren Mitgliedern wieder ein interessantes Angebot gemacht zu haben.“, so Dieter Leipe, seit zehn Jahren Vorsitzender des Eims-

bütteler Vereins. Hamburg gilt als „Stiftungshauptstadt“ und mit der Vaterstädtischen Stiftung, die im 19. Jahrhundert etliche Wohnstifte in Eimsbüttel gegründet hat, hat der Verein den teilnehmenden Mitgliedern viel historischen Hintergrund Eimsbüttels vermitteln können.

Neben den traditionellen Veranstaltungen des Eimsbütteler Vereins wurden in den vergangenen zwölf Monaten zum Beispiel Besuche bei der Hamburger Polizei zum Thema Einbruchprävention, ein Gartenrundgang beim Hamburger Naturschutzbund bis hin zu mietrechtlichen Vorträgen namhafter Hamburger Mietrechtsexperten angeboten. „Der Vorstand hat insbesondere mit Ricarda Breiholdt, Hamburger Anwältin

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, eine wertvolle Kollegin gewonnen, die dem Verein viele Impulse gibt.“ so Leipe.



**Ricarda Breiholdt, Dr. Angela Schwarz, Dieter Leipe
(von links)**

Veranstaltungen

Dienstag, 16. August 2016 (14.00 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,
 Glockengießerwall 19
„Energieberatung“
 Grundeigentümer-Verband Hamburg. Energie-
 beratung in Kooperation mit ZEBAU und Energie-
 bauzentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe
 unter Tel. 040/359 058 22.

Freitag, 19. August 2016 (11.15 Uhr)
 Jungfernstieg, ATG-Alster Anleger Nr. 4
„Alsterrundfahrt“
 Rissener Haus- und Grundeigentümerverein.
 Anmeldung bis zum 14. August erforderlich un-
 ter Tel.: 040/81 55 57 oder in der Geschäfts-
 stelle Hasenwinkel 44a.

Dienstag, 6. September 2016 (18.30 Uhr)
 Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
**„Hamburger Mietvertrag und neue
 BGH-Rechtsprechung“**
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wil-
 helmshurg. Vortragsveranstaltung. Es referiert
 Rechtsanwalt Matthias Scheff, Geschäftsführer
 des Vereins. Anmeldung unter Tel. 040/77 41 44.

Mittwoch, 7. September 2016 (8.00 – 20.00 Uhr)
 EnergieBauZentrum, ELBCAMPUS – Zum Hand-
 werkszentrum 1, 21709 Hamburg
**„Rechtliche und energetische Beratung
 aus einer Hand!“** Siehe auch Seite 33.

Donnerstag, 8. September 2016 (18.30 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal
 7. OG, Glockengießerwall 19
„Mietpreisbremse – ein zahnlöser Tiger?“
 Grundeigentümer-Verein Hamburg Innenstadt,
 HafenCity und St. Georg. Vortragsveranstal-
 tung. Es referiert Ulf Schelenz, Fachanwalt für
 Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Syndi-
 cus beim Grundeigentümer-Verband Hamburg.

Mittwoch, 14. September 2016 (8.30 Uhr)
 Abfahrt Osterstraße, Ecke Heußweg
„Schwerin – Altstadt und Schloss“
 Grundeigentümerverein Eimsbüttel. Sommer-
 ausfahrt. Preis für Mitglieder 50 Euro, für Gäste
 65 Euro, inkl. Stadtrundfahrt, Mittagessen und
 Schlossführung. Anmeldung bis zum 2. Septem-
 ber erforderlich. Nähere Informationen unter Tel.
 040/41 42 93 60 oder info@leipe-immobilien.de.

Donnerstag, 22. September 2016 (19.00 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal
 7. OG, Glockengießerwall 19
„Was passiert in unserem Bezirk?“
 Grundeigentümer-Verein Uhlenhorst-Winter-
 hude-Alsterdorf. Vortragsabend mit Bezirk-
 samsleiter Harald Rösler. Der Abend beginnt wie
 immer mit einem kleinen Imbiss um 18.30 Uhr.

Ausfall von Beratungen / Änderung Öffnungszeiten

In der Zeit vom 1. bis 11. August 2016 findet die
 persönliche Rechtsberatung in der Geschäftsstel-
 le Am Soldatenfriedhof 8 nur montags von 9 bis
 12 Uhr und dienstags von 16 bis 18 Uhr statt.

MitarbeiterInnen

Veränderungen im Team

29 Jahre lang war sie die Ansprechpart-
 nerin für Mitglieder aus Sasel und den
 umliegenden Stadtteilen, die die Ge-
 schäftsstelle in der Saseler Chausse 193
 aufsuchten: Birgit Holst war als Alleinbe-
 setzung dort für die Rundumbetreuung
 der Mitglieder zuständig. Vom Formular-
 verkauf über Mitgliederverwaltung bis
 zur Organisation der Rechtsberatung
 kümmerte Sie sich um alle anfallenden
 Aufgaben, die Interessen der Mitglieder
 dabei stets vorrangig im Blick. Seit dem
 30. Juni ist Birgit Holst nun im wohlver-
 dienten Ruhestand. Ihre Nachfolge hat
 zum 1. Juli Petra Döhler angetreten, die
 bis dahin in der Hauptgeschäftsstelle am
 Glockengießerwall 19 tätig war.



Birgit Holst

Neu im Team ist seit Anfang Juli Birgit
 Hüsken. Die gelernte Bürokauffrau über-
 nimmt die bisherigen Aufgaben Döhlers
 an der Telefonzentrale und in der Mit-
 gliederverwaltung in der Hauptge-
 schäftsstelle. Die gebürtige Schleswig-
 Holsteinerin, die seit langem in Volksdorf
 lebt, hat vor einem Jahr beim Kauf einer
 Eigentumswohnung den Wert von um-
 fassender Beratung zu den damit zusam-
 menhängenden Fragen schätzen gelernt.
 Sie freut sich darauf, jetzt Mitglieder in
 ähnlicher Situation bei der Ratsuche un-
 terstützen zu können.



Petra Döhler

Birgit Hüsken

PrivatBau GmbH

Jubiläum

Am 1. Juli konnte Walter Götz sein 25jäh-
 riges Jubiläum im Dienste der PrivatBau
 GmbH begehen. Wir gratulieren! 1991
 trat Götz als Fachwirt für die Grund-
 stücks- und Wohnungswirtschaft und
 Bilanzbuchhalter in die Leistungsgesell-
 schaft des Grundeigentümer-Verbandes
 ein und verantwortete zunächst als
 Handlungsbevollmächtigter den Bereich
 Baubetreuung. Bereits in seiner vorheri-
 gen Tätigkeit für die Wohnungsbaukre-
 ditanstalt (die heutige IFB) hatte er sich
 als Abschnittsleiter um den Bereich der
 Förderung von Mietwohnungsneubau,
 -ausbau und -umbau gekümmert. Am 1.
 Juli 1997 übernahm der verheiratete Va-
 ter zweier Kinder dann schließlich den
 Posten des Geschäftsführers der Privat-
 Bau GmbH und hat seitdem den Ausbau
 des Unternehmens zu einem umfassen-
 den Dienstleister rund um die Immobilie
 befördert und insbesondere die in 2012
 erfolgte Fusion mit der Privatgrund

Haus- und Grundbetreuung GmbH mit-
 gestaltet. Götz besonderes Augenmerk
 gilt dabei weiterhin der Baubetreuung,
 aber auch in den anderen Tätigkeitsfel-
 dern des Unternehmens wird er von Kun-
 den und Mitarbeitern als stets verlässli-
 cher und besonnener Ansprechpartner
 geschätzt.



Walter Götz



Foto: © by Jerzy Sawluk/PIXELLO

Vom 16. bis 29. August 2017

Große Island-Kreuzfahrt



Foto: Hansa Touristik GmbH

Bequem von Hamburg aus starten wir zu unserer Island-Kreuzfahrt. Über die Shetlandinseln nimmt die MS Ocean Majesty Kurs auf die Ostküste der Insel. In Seydisfjörður werden Sie sich fast wie in Norwegen fühlen: Die bunten Holzhäuser im norwegischen Stil stammen aus dem frühen 20. Jahrhundert und machen das Städtchen einzigartig. Ihr nächstes Ziel Akureyri bringt Sie zu einer schönsten Region Islands, der Region Myvatn. Hier empfehlen wir Ihnen, den Diamond Circle zu besuchen mit dem gewaltigen Wasserfall Dettisfoss, dem farbenprächtigen Myvatn-Gebiet und der grünen Schlucht Asbyrgi. Über die Nordküste nähern Sie sich den Nordwestfjorden Islands, die zu den bestgehüteten Geheimnissen Islands zählen. Auf der Insel Vigur offenbart sich Ihnen eine Artenvielfalt der Vogelwelt, die außergewöhnlich ist. Mit Grundarfjörður nimmt die MS Ocean Majesty Kurs auf den Westen Islands. Hier erleben Sie dunkel aufragende Gebirgszüge, schneeweiße Gletscher, Lavaformationen und vulkanische Aktivität, heiße und kalte Quellen. In

Reykjavik pulsiert das Leben. Die Hauptstadt Islands ist besonders für ihr Nachtleben und ihre Festivals bekannt. Wir empfehlen Ihnen den Besuch des Golden Circle mit dem Nationalpark Thingvellir, dem Wasserfall Gullfoss und dem Großen Geysir. Die Westmänner Inseln liegen vor Islands Südküste. Mit etwas Glück können Sie Wale beobachten, die hier durch die Gewässer ziehen. Auf der Rückfahrt erwartet Sie ein weiteres Highlight: die Durchfahrt auf dem Nord Ostsee Kanal bis nach Kiel.

Höhepunkte dieser Reise: Besuch des Golden Circle, der Wasserfall Gullfoss, Durchfahrt Nord-Ostsee-Kanal.

Wir möchten Ihnen diese wundervolle Reise mit einem kleinen und feinen Schiff anbieten.

Dazu haben wir – gemeinsam mit dem Reiseveranstalter Hansa Touristik GmbH – das Schiff MS Ocean Majesty ausgewählt, weil es komfortabel und stilvoll ist.

Die Bordsprache ist deutsch und mit nur maximal 500 Gästen ist es möglich, Individualität und Privatsphäre zu erleben.

Außerdem bietet Ihnen dieses Kreuzfahrtschiff den ganz entscheidenden Vorteil, dorthin zu gelangen, wo andere Schiffe aufgrund ihrer Größe nicht mehr fahren können.

Der Preis dieser Reise richtet sich nach der Kabinenkategorie.

Bitte beachten Sie, dass es nur ein kleines Kontingent an Balkon- und Einzelkabinen gibt, und dieses in der Regel sehr schnell ausgebucht ist!

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.

Haus & Grund Deutschland

Trauer um Dr. Friedrich-Adolf Jahn

Dr. Friedrich-Adolf Jahn ist am 15. Juni 2016 im Alter von 81 Jahren verstorben. Dr. Jahn war von 1991 bis 2002 Präsident von Haus & Grund Deutschland. Mit seinem Engagement verschaffte der gebürtige Münsteraner den privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern eine hörbare Stimme in der Politik. Bei seiner politischen Interessenvertretung kamen Dr. Jahn seine eigene langjährige politische Erfahrung und Vernetzung in der Bundespolitik zu Gute. Um möglichst nah an den Entscheidungsträgern zu sein, trieb er tatkräftig den Umzug des Verbandes von Düsseldorf nach Berlin im Jahr 2001 voran. Der promovierte Jurist Jahn trat von 1972 bis 1994 die CDU im

Deutschen Bundestag. 1982 wurde er in der vom damaligen Bundeskanzler Helmut Kohl geführten Regierung parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. 1987 wechselte er in gleicher Funktion bis 1991 in das Bundesministerium der Justiz. Als meinungsfreudiger, umtriebiger Politiker mit hohem moralischem Anspruch und als konsequenter Verfechter für den Schutz des ungeborenen Lebens erwarb sich Dr. Jahn viel Respekt, aber auch Kritik. Nach der Wiedervereinigung war er gemeinsam mit dem SPD-Politiker Hans-Jochen Vogel federführend beteiligt an der Überarbeitung des Grundgesetzes.





Gesundes Haus

Formaldehyd, Lösungsmittel, Benzol, Pestizide, Weichmacher, Schimmelpilze – die Liste der Biogifte, die sich im Haus verbergen können, ist lang. „Bis heute wurden hunderte verschiedene chemische Verbindungen in Innenräumen nachgewiesen“, sagt der Hamburger Baubiologe Reinhard Hamann. Einige davon können krank machen.

Schadstofffrei wohnen ist auch deshalb längst ein Thema. „Es macht Sinn, schon in der Bauphase auf natürliche Baustoffe und emissionsarme Materialien mit entsprechenden Prüfzeichen zu achten“, sagt Claudius Kahre, Leiter Gefahrstoff-Messstelle bei TÜV NORD Umweltschutz. Bestehe der Verdacht auf Schadstoffe im Bestand, können Begehungen und Messungen Aufschluss geben. Gegebenenfalls müssen dann Materialien ausgetauscht oder saniert werden. So schlum-

Chemische Verbindungen und Schimmel im Haus können die Gesundheit beeinträchtigen. Abhilfe versprechen ökologische Baumaterialien und eine automatische Be- und Entlüftung.

mern in einigen Altbauten heute verbotene Zusätze wie Asbest in Fußböden und Fassaden oder das Holzschutzmittel Lindan. „Auch 50 Jahre später sind solche Gifte noch problematisch“, sagt Baubiologe Hamann. Besonders stark belastet mit Chemikalien seien Altbauten aus der Zeit von 1955 bis 1980. Heute weiß man, dass viele der damals als unbedenklich geltenden Substanzen Schäden an Nieren, Leber und Immunsystem sowie Krebs oder Allergien hervorrufen können. Nach dem Krieg wurde Bauschutt und Schlacke in Fehlböden und Zwischendecken verarbeitet – und damit teilweise auch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder

Schwermetalle. Bis in die 70er Jahre setzte man PAK auch im Parkettkleber ein. Für Bungalows und auch sonst im Betonbau wurden von den 60er und bis in die 80er Jahre teils polychlorierte Biphenyle (PCB) eingesetzt, sie zählen heute zu den zwölf giftigsten Stoffen weltweit. „Bei einer Durchfeuchtung des Dämmmaterials droht obendrein noch massiver Schimmelpilzbefall“, sagt Stefan Bollow vom Sachverständigenbüro Analyseservice Innenraum. Toxische Holzschutzmittel verwendete man in den 70er Jahren und später. „Wände, Böden und Decken älterer Fertighäuser aus den 60er und 70er Jahren dünsten noch heute reichlich Formaldehyd aus“, sagt Hamann. Ob

Bettina Brüdgam



Foto: Die Baubiologen Hamburg

PAK-haltige Dielenböden

Garantiert schadstofffrei:
Dieser Neubau wurde
überwiegend aus Holz
errichtet.

sich eine Sanierung solcher belasteten Häuser lohnt, hängt vom Einzelfall ab. „Sind etwa die Spanplatten der Innenwände ältere Fertighäuser mit Formaldehyd durchtränkt, bleibt teils nur noch die Entkernung“, sagt Hamann.

Aber auch was vorher oder nachher entstand, erhält nicht automatisch ein Unbedenklichkeitszeugnis. „Die dichte Bauweise neuerer Gebäude begünstigt Feuchtigkeit und Schimmel“, sagt TÜV-Nord-Experte Kahre. Zudem reichere sich in den luftdichten Häusern schnell eine hohe Schadstoffkonzentration an. Hiervon sind vor allem Immobilien nach dem Jahr 1995 betroffen als die Wärmeschutzverordnung in Kraft trat. „Ein Problem ist auch die abnehmende Bauqualität und die damit verbundene höhere Fehlerrate“, sagt Bollow. So würden etwa Leitungswasserschäden oder fehlerhafte Abdichtungen zum Erdreich öfter als früher zu Durchfeuchtungen führen, die mit Schimmel einhergehen.

„Generell kann ein unangenehmer Geruch ein Hinweis auf Schadstoffe sein“, berichtet Kahre. Ob es sich tatsächlich um eine gesundheitlich bedenkliche Konstellation handelt, müssten jedoch genauere Untersuchungen wie eine Wohnraumanalyse klären. Bevor ein Experte mit Messgeräten anrückt, steht meist eine Sichtkontrolle an. Anschließend prüft er Raum für Raum: Er fahndet nach Materialien und Gefahrenquellen wie Asbest, Bioziden, Weichmachern oder Holzschutzmitteln. Entsteht ein Verdacht auf gesundheitsschädliche Substanzen, folgt je nach Fall die chemisch analytische oder mikroskopische Untersuchung einer Material- oder Staubprobe. Für leichtflüchtige Schadstoffe wie Formaldehyd wird eine Raum-

Ökologisch mit Siegel

Prüfzeichen können hilfreich sein, wobei allerdings nicht alle die Gesundheitsverträglichkeit des Produkts garantieren. Inzwischen sind die unterschiedlichsten Zeichen im Umlauf, einige davon vergeben Hersteller- und Branchenverbände gleich selbst. Unter www.label-online.de finden sich viele Gütesiegel mit kurzer Beurteilung.

Symbol / Bezeichnung	Überprüfung	Qualität
Blauer Engel / RAL-Umweltzeichen	Farben, Lacke, Tapeten, Möbel, Parkett, Holzwerkstoffe, Dämmstoffe, Baufolie	Produkte im Vergleich zu anderen umweltfreundlicher. Prüft meist nur einen Aspekt
Eco Institut	Farben, Lacke, Holzwerkstoffe, Bodenbeläge, Möbel, Textilien	Prüfung nach strengen Kriterien der Gesundheits- und Umweltverträglichkeit
IBO-Prüfzeichen Österreich. Institut für Baubiologie und Ökologie	Wandbaustoffe, Bauplatten, Putze, Dämmstoffe	Strenge Schadstoffprüfung mit Lebenszyklusanalyse
IBR- Institut für Baubiologie Rosenheim	Möbel, Farbe, Lacke, Holzwerkstoffe, Dämmstoffe	Strenge Prüfung auf Gesundheitsverträglichkeit
LGA-schadstoffgeprüft – Landesgewerbeanstalt Bayern	Laminat, Holz- und Natursteinböden, Dämmstoffe, Holzwerkstoffe	In erster Linie Schadstoffprüfung am Endprodukt
Natureplus - Internationaler Verein für zukunftsfähiges Bauen und Wohnen	Bodenbeläge, Dachziegel, Dämmstoffe, Farben, Lacke, Holzwerkstoffe, Mauer- und Mantelsteine, Mörtel, Kleber, Putze, Trockenbauplatten, Wärmedämm-Verbundsysteme	Prüfung für Gesundheits- und Umweltverträglichkeit. Vereint kleine gültige Öko-Label
Ökotest	Baumaterialien für innen und außen	Vergleichende Warentests mit Schwerpunkt auf Gesundheits- und Umweltverträglichkeit
R-Symbol – Arbeitsgemeinschaft kontrolliert deklarierter Rohstoffe (ARGE kdR)	Farben, Oberflächen, Ausbauplatten, Bodenbeläge, Dämmstoffe, Rohbaustoffe, Lehm	Prüfung der Produktzusammensetzung nach nachwachsenden, mineralischen und fossilen Anteilen. Vor allem Nachhaltigkeit steht im Fokus.
TÜV NORD CERT Schadstoffgeprüft	Wandfarben, Bodenbeläge	Prüfung des Schadstoffgehalts nach strengen Kriterien und Fertigungsstätten-Überwachung

luftprobe genommen. Die Grundberatung mit einer ersten Ortsbegehung kostet beim Baubiologen Hamann etwa zwischen 200 und 300 Euro. Für Laboranalysen können je nach Umfang nochmals 800 bis 2.000 Euro hinzukommen.

„Oft treten gesundheitliche Probleme erst auf, nachdem Wohnräume frisch renoviert wurden“, weiß Kahre. Flüchtige organische Verbindungen geben auch neue Tapeten, Lacke, Farben oder Möbel ab. „Wer bereits im Geschäft einen starken Geruch wahrnimmt, sollte das Produkt lieber nicht kaufen“, rät Kahre. Kontraproduktiv zudem: als Gegenmittel



Luftprobenahme



Foto: Die Baubiologen Hamburg

Asbesthaltige Abluftrohre

Raumluftsprays oder andere Duftstoffe zu verwenden, die zusätzliche Allergieauslöser enthalten können.

„Wie sich die zahlreichen unerforschten Chemikaliencocktails in Wohnräumen auf den Menschen auswirken, lässt sich heute gar nicht absehen“, so Hamann. Prüfungen hinsichtlich gesundheitlicher Folgen schreibe der Gesetzge-

ber für die Zulassung nicht vor. Lediglich einzelne Inhaltsstoffe seien verboten oder nur bis zu festen Grenzwerten erlaubt. Dass diese immer wieder überschritten werden, zeigen regelmäßig Untersuchungen etwa von Stiftung Warentest.

Natürliche Baustoffe versprechen eine gesunde Wohnwelt. „Sie sind oft frei von kritischen Zusatzstoffen wie Fungiziden, Weichmachern oder Formaldehyd“, sagt Kahre. Gleichzeitig lassen sie das Haus atmen. Der Vorteil dabei: Solch eine höhere Dampfdurchlässigkeit senkt die Schadstoffkonzentration in den Räumen.

Holz etwa weist nicht nur eine exzellente Ökobilanz auf, sondern sorgt auch für ein gesundes Raumklima. „Aber auch hier muss man genauer hinsehen“, sagt Hamann. So würde etwa für Spanplatten zum Teil recyceltes Altholz verarbeitet, leider oft mit Holzschutzmitteln belastet. Hilfreich zur Orientierung können deshalb Prüfsiegel sein. Wichtig beim Bio-Bau:

Dampfdurchlässige Werkstoffe in der Gebäudehülle. „Bauteile müssen Feuchtigkeit aufnehmen und abgeben können“, so Axel Reitzug vom baubiologischen Fachhändler Mordhorst in Niendorf. Deshalb rät er etwa beim Dämmen zum Verzicht auf Styropor: „Es muss zudem aufgrund bedenklicher Brandschutzmittel später als Sondermüll entsorgt werden.“ Hanf oder Holzfaser hingegen böten nicht nur eine gute Dämmwirkung im Winter, sondern halten im Sommer auch die Hitze ab und speichern Feuchtigkeit.

Höchste Priorität beim gesunden Haus hat der Innenbereich. „Die in den Räumen ausdünstenden Chemikalien umgeben die Bewohner meist viele Stunden“, sagt Hamann. Formaldehyd, das sich immer noch in Spanplatten findet, erhöht das Krebsrisiko. Weichmacher in Kunststofftapeten und Teppichen wirken negativ auf das Hormonsystem. Und so liebe sich die Giftliste weiter fortschreiben.

Für die Innenwände eignen sich gut Lehm-Streichputz oder baubiologischer Kalkputz.

„Kalkputz ist aufgrund des hohen alkalischen Milieus dort erste Wahl, wo sich zuvor schon einmal Schimmel ausgebreitet hat“, erklärt Reitzug. Lehmputz wiederum sei unübertroffen in seiner Fähigkeit, Feuchtigkeit aufzunehmen und abzugeben.

Wandfarbe sollte weitgehend frei von Lösungsmitteln und Kunstharz sowie auf Basis von Naturrohstoffen hergestellt sein. „Hier hat man die Wahl zwischen Kalk-, Lehm-, Silikat- und Naturharzdispersionsfarben“, so Reitzug.

Als Bodenbelag empfiehlt Hamann unversiegeltes Massivholzparkett mit geölter Oberfläche. Lamine hingegen haben einen hohen Anteil von Kunstharz und Kleber. „Robustes Linoleum und Kork für Kinder- oder Schlafzimmer bieten ebenfalls gute Alternativen“, sagt Reitzug. Für Gemütlichkeit sorgt ein Teppich, der aus Schafwolle, Ziegenhaar oder Sisal auch das Raumklima verbessert. Der Rücken sollte aus Jute oder Baumwolle sein. „Unbedingt darauf achten, dass kein Mottenschutzmittel enthalten ist“, so Reitzug. So verpflichte etwa das Wollsiegel zur Ausstattung damit.

Die richtige Technik macht das Bio-Haus komplett. „Eine kontrollierte Be- und Entlüftung sollte in jedem Fall eingebaut werden“, sagt Bollow. Gerade bei dichter Bauweise sei eine hohe Luftwechselrate wichtig. Viele Handwerker würden aber bei der Installation der aufwändigen Technik Fehler machen, so seine Erfahrung. „Am besten deshalb beim Hersteller nachfragen, welche Betriebe eine entsprechende Schulung absolviert haben“, rät der Experte.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**



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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 10, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg



Foto: Die Baubiologen Hamburg

Holzschutzmittel-belasteter Dachstuhl

H A N S A

BAUTENSCHUTZ

SANIERUNGSTECHNIK GMBH

- Abdichtung feuchter Bauwerke
- Fassadensanierung
- Balkonsanierung
- Betonsanierung
- Schwammsanierung
- Rissverpressung
- Holzschutz
- Schleierinjektion
- Wärmedämmung

Hansa Bautenschutz
Sanierungstechnik GmbH
Am Lehmborg 4
22143 Hamburg

Fon: (040) 668 578 07
Fax: (040) 668 578 09

Zertifizierter Fachbetrieb
für Bausanierung

Gerhard Engel GmbH + Co. KG
Kiebitzhörn 32, 22885 Barsbüttel
Telefon: 040 / 670 10 15
info@engel-wasser.de
www.engel-wasser.de



**Reparatur und Erneuerung von
Wasser- und Abwasserleitungen.
Trinkwasser- und Sielanschlüsse,
grabenlose Rohrverlegungen.
Sanierung von Drainageleitungen
und Kellerabdichtungen.**

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücks-
entwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg

HANSA-GLASBAU

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

MEISTERBETRIEB
100 Jahre

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

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

solide-zuverlässig

BAU & HAUSTECHNIK GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

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



VORZUGSKARTE

für eine Person und einen Tagesbesuch

Beim Einlösen dieser Karte zahlen Sie

7,00 Euro

an der Kasse

Aussteller:

Grundeigentümer-Verband
Hamburg von 1832 e.V.
Glockengießerwall 19
20095 Hamburg



Mittwoch bis Sonntag

Hier redet man miteinander

61. Kompaktmesse des Bauens

Neumünster, den 07. - 11. September 2016
Holstenhallen Messegelände
Täglich von 9 bis 18 Uhr



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



VORZUGSKARTE

für eine Person und einen Tagesbesuch

Beim Einlösen dieser Karte zahlen Sie

7,00 Euro

an der Kasse

Aussteller:

Grundeigentümer-Verband
Hamburg von 1832 e.V.
Glockengießerwall 19
20095 Hamburg

Natürlich, gesund und erfrischend

Sauberes Trinkwasser liegt auch in der Verantwortung von Eigentümern

Weltweit müssen etwa 800 Millionen Menschen ihr Trinkwasser aus unsicheren Quellen holen, so die Schätzungen von Caritas International. Das kann lebensgefährlich werden: In seinem ständigen Kreislauf transportiert und verteilt Wasser einen bunten Cocktail aus Bakterien und Schwermetallen, Pestiziden

Trinkwasser. Für uns hingegen ist es eine Selbstverständlichkeit, dass wir das Lebensmittel Nummer eins allzeit verfügbar haben, nicht nur in ausreichender Menge, sondern auch in extrem hoher Qualität.

Diese Qualität des Trinkwassers ist in der Trinkwasserverordnung gesetzlich geregelt. Hinzu kommen verschiedene Leitlinien, straf-

reinigung bis zur Verteilung des Trinkwassers – ansetzen und sicherstellen sollen, dass vorsorglich alle Fremdstoffe so weit wie möglich aus dem Trinkwasser herausgehalten werden. Wenn alle Einzelteile der Verteilungssysteme nach den technischen Regeln gebaut, gewartet und betrieben werden, dann entstehen in ihnen keine Verunreinigungen zum Beispiel durch die Abgabe von Substanzen aus Werkstoffen oder durch das Wachstum von Bakterien. Die Verantwortung dafür tragen die Wasserversorger und die Eigentümer beziehungsweise Betreiber von Trinkwasserinstallationen in Gebäuden. Sie werden staatlich kontrolliert, nämlich durch die Gesundheitsämter der Länder und Gemeinden.

Zahlen, Daten, Fakten rund ums Wasser

- ▶ Der Mensch besteht je nach Alter zu 50 bis 70 Prozent aus Wasser.
- ▶ Zwei Liter Wasser sollte eine erwachsene Person durchschnittlich pro Tag trinken.
- ▶ Ein Westeuropäer verbraucht täglich rund 120 Liter Wasser für Essenzubereitung, Körperpflege, Abwasch und Wäschewaschen.
- ▶ Zwei Drittel der Erdoberfläche sind von Wasser bedeckt, doch nur drei Prozent davon ist trinkbares Süßwasser. Davon wiederum sind zwei Drittel in Glet-

schern gespeichert und damit für den Menschen nicht erreichbar.

- ▶ Das Naturprodukt Trinkwasser wird zu 70 Prozent aus Grund- und Quellwasser gewonnen. Zu 13 Prozent wird See-, Talsperren- oder Flusswasser direkt genutzt. Die übrigen 17 Prozent sind ein Mittelding: ursprünglich Oberflächenwasser, aber durch eine Bodenpassage oder Uferfiltration fast wie Grundwasser.

Checkliste:

Der rechtliche Rahmen

- ▶ Trinkwasserverordnung: www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/trinkwv_2001/gesamt.pdf
- ▶ Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV): www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/abwvasserv/gesamt.pdf. Der jeweilige regionale Versorger hat üblicherweise „Ergänzende Bedingungen“ zur AVBWasserV formuliert.
- ▶ Die §§ 222 bis 224 Strafgesetzbuch (Straftaten gegen das Leben und die körperliche Unversehrtheit) und § 314 (Gemeingefährliche Vergiftung) umreißen die rechtliche Konsequenzen bei Nicht-Beachtung der Verordnungen: www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/stgb/gesamt.pdf
- ▶ Schadensersatzansprüche entstehen unter anderem gemäß § 823 BGB: www.dejure.org/gesetze/BGB/823.html



Foto: © by Marco Barnebeck/PIXELLO

Rund 120 Liter Trinkwasser verbrauchen wir täglich

und Abgasen, sowie Chemikalien aus Industrie, Landwirtschaft und nicht zuletzt privaten Haushalten. Rund 10.000 Menschen sterben nach Angaben der Hilfsorganisation durch verschmutztes

und zivilrechtliche Maßnahmen, technische Empfehlungen und Regelwerke. Sie enthalten Vorgaben, die an den unterschiedlichsten Punkten der Prozesskette – von der Gewinnung über die Aufbe-

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de



Individuelle Kundenbetreuung

Timms-Team ist Ihr Ansprechpartner, wenn es um die Sanierung ihrer Immobilie geht!

Telefon 040 / 63 97 65 76 • www.timms-team.de



Aktionstag

Rechtliche und energetische Beratung aus einer Hand

Am 7. September 2016 bieten EnergieBauZentrum und Grundeigentümer-Verband Hamburg auf dem ELBCAMPUS im Rahmen eines Aktionstages wieder rechtliche und energetische Beratung aus einer Hand. Dieses kostenfreie Angebot ermöglicht es interes-

sierten Bauherren, Einfamilien- oder Zinshauseigentümern und Wohnungseigentümern in einer WEG sowohl technische als auch juristische Fragen in einem einzigen Gesprächstermin zu beleuchten. Thematisch kann dabei ein breites Spektrum bearbeitet werden, etwa:

zur energetischen Qualität des Gebäudes

- sinnvolle Sanierungsmöglichkeiten im Gebäudebestand
- energetische Baustandards
- moderne Heizungstechnik und Optimierung bestehender Heizsysteme
- hoch effiziente und kostengünstige Lüftungssysteme
- Dämmschichtstärken und Material
- Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2014
- Förderprogramme von Bund und Land

speziell für Einfamilienhauseigentümer

- Vertragsgestaltung mit den ausführenden Firmen
- Nachrüstverpflichtungen

- Fragen zur Baugenehmigung
- nachbarrechtliche Themen
- Vermeidung von Kostenfallen

speziell für Wohnungseigentümer einer WEG

- sinnvolle Sanierungsmaßnahmen an einzelnen Wohnungen
- Fragen zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum
- Tipps zum Beschluss von Maßnahmen in der WEG
- Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen durch den Verwalter
- rechtliche Absicherung bei geplanter Vermietung

speziell für Zinshauseigentümer

- Modernisierungs- und Sanierungspflichten des Zinshauseigentümers
- mietrechtliche Fragen
- Duldungspflicht der Mieter bei Sanierung
- modernisierungsbedingte Mieterhöhung
- Auswirkungen der Mietpreisbremse

Mittwoch, 7. September 2016 (8.00 – 20.00 Uhr)

EnergieBauZentrum,
ELBCAMPUS – Zum Handwerkszentrum 1,
21709 Hamburg

Rechtliche und energetische Beratung aus einer Hand!
Kostenfreie Beratung durch Berater des EnergieBauZentrums und des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Eine vorherige Terminvereinbarung unter
Tel 040/35905 822 oder energiebauzentrum@elbcampus.de
wird dringend empfohlen.

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH

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

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: Fahland.GmbH.Bautechnik@t-online.de

Sparen Sie bis zu 70% Heizkosten!

Trockene Wände, gesundes und behagliches Wohnen mit unserem **Edelstahlabdichtungs System**. Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht. Wir sanieren erfolgreich.



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

Die nächste Ausgabe der Zeitschrift **Hamburger Grundeigentum** erscheint im September 2016.

Anzeigenschluss: 10. August 2016.

Stefanie Hoffmann

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

- ✓ Kellerabdichtungen
- ✓ Spezialputzsysteme
- ✓ Horizontalsperren
- ✓ Rissverpressung
- ✓ Betonsanierung
- ✓ Spezialbaustoffe
- ✓ Wohnklimaplatzen gegen Schimmel und Kondensfeuchte

Feuchte Häuser?

Nasse Keller? Modergeruch?

Die Horizontalsperre mit unserem VEINAL®-Silikonharz-System gehört seit über 20 Jahren mit zu den sichersten und preiswertesten Verfahren mit Prüfzeugnissen die zur nachträglichen Mauer trockenlegung verwendet werden.

Schuster GmbH · VEINAL® Bauchemie
86465 Welden · Tel. 0 82 93 / 96 50 08 - 0 · Fax -80
E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de · www.veinal.de
Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an!



„Ein Abo – Alle Theater!“

Vier Kultur-Highlights – Exklusiv für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
(Anmeldung bis 16. September 2016)

4 Vor-
stellungen
109,⁵⁰ €



KONTAKT GRUNDEIGENTÜMER-VERBAND

Grundeigentümer-Verband Hamburg
Glockengießerwall 19
20095 Hamburg
Telefon 040/30 96 72 0
Telefax 040/32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverband.de

KONTAKT inkultur

Für Fragen und Informationen
erreichen Sie uns unter
Telefon: 040/227 006 - 66

WIR SIND FÜR SIE DA

Montag bis Mittwoch 9 bis 16 Uhr
Donnerstag 9 bis 18 Uhr
Freitag 9 bis 14 Uhr
inkultur – Hamburger Volksbühne e.V.
Graumannsweg 31, 22087 Hamburg

ONLINE RUND UM DIE UHR

Internet: www.inkultur.de
E-Mail: theaterbus@inkultur.de

PROGRAMMÜBERSICHT

2016/2017

I. VORSTELLUNG: ALTONAER THEATER

Do. 20. 10. 2016 / 20:00 Uhr

AM KÜRZEREN ENDE DER SONNENALLEE

Schauspiel nach dem Roman von Thomas Brussig



Ein Knaller zum Saisonstart: Mit einem großartigen Ensemble (Zack, Elena Meißner, Jasmin Wagner u.a.) und einer „Ossi“-Band wird DDR-Nostalgie auf die Bühne geholt. Pointenreich erzählt das Stück, wie im Schatten der Berliner Mauer auch die Sonne schien. „Sonnenallee“ ist ein Stück Zeitgeschichte und durch den Kinofilm von 1999 längst zum Kultstoff geworden.

II. VORSTELLUNG: KOMÖDIE WINTERHUDER FÄHRHAUS

Do. 23. 02. 2017 / 19:30 Uhr

JACOBOWSKY UND DER OBERST

Komödie einer Tragödie in drei Akten von Franz Werfel



Worfels großartige Komödie schafft den Spagat, trotz der Tragik der Kriegereignisse den überaus komischen Road-Trip zweier völlig gegensätzlicher Charaktere in den Mittelpunkt zu stellen: des Juden Jacobowsky und des antisemitischen Obersts Prokozny.

III. STAATSOPER HAMBURG

Di. 7. 03. 2017 / 19:30 Uhr

DAPHNE

Oper von Richard Strauss



Erleben Sie diese Opernrarität um den antiken Daphne-Mythos – von einem der interessantesten Opernregisseure in Szene gesetzt: Christof Loy, ein ausgewiesener Strauss-Kenner, entführt sein Publikum in dessen duftige spätrömantische Klangwelten und versetzt die Geschichte ins Bayern der 30er-Jahre, als Strauss die Oper komponierte: „Hamburger Premierenjubiläum für (...) die Strauss-Rarität“ urteilten die Kieler Nachrichten.

IV. VORSTELLUNG: LAEISZHALLE HAMBURG

So. 23. 04. 2017 / 19:00 Uhr

HAMBURGER SYMPHONIKER

Gullberg Jensen meets Perianes



Höchste Zeit, Javier Perianes kennenzulernen. Ein Star in seiner Heimat Spanien und vielen europäischen Musikstädten, macht er sich nun an die Eroberung deutscher Podien. Das beschwingte 2. Klavierkonzert von Saint-Saëns ist da gerade recht, flankiert von Beethoven und Schumann.

 **Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

inkultur
BÜHNE FREI FÜR MEHR HAMBURG

inkultur ist eine Marke der Hamburger Volksbühne e.V.
Ein Service der Hamburger Volksbühne e.V.

HANDWERKSBETRIEBE EMPFEHLEN SICH

Ein bekannter Name schafft Vertrauen! Nutzen Sie dies für sich und bieten Sie hier regelmäßig Ihre Leistungen an.

Kontakt:

elbbüro · Stefanie Hoffmann

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

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

- Mauer- und Fliesenarbeiten
- Altbau- und Balkonsanierung
- Wärmedämmung und Innenausbau

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

BAUGESCHÄFTE Forts.

Ausführung sämtlicher
Maurer reparaturarbeiten

HELMUT KRAK
Maurermeister

Emilienstraße 39a, 20259 Hamburg
Telefon 40 60 21, Fax 491 17 46

BAUTROCKNUNG



Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

DACHDECKER

Schleicher+Sohn
Dachdecker- und Klempnermeister
Bedachungen aller Art
Dehnhaide 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



HAUSDIENT

Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

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

HAUS- u. GRUNDSTÜCKS-BETREUUNG
Aufsicht · Pflege · Instandhaltung

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

MALER Forts.

WESP
Malereibetrieb

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

SANITÄR-INSTALLATEURE

Badewannendoktor
über 50 Jahre Erfahrung



Neue Wanne und Reparatur
ohne Fliesenschaden
040/61 63 63

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

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

WOHNUNGRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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



Geld anlegen in Zukunftstechnologie

„Nehmen Sie sich eine Minute Zeit und denken Sie nach, in welchen Bereichen Ihres Lebens Sie von Robotern profitieren“, bittet Kay Ploetze, Spezialist für Kapitalanlagen im Vertriebsmanagement der Hamburger Sparkasse. Da kommt einiges zusammen: Die „Kollegen aus Metall“ bauen Autos, Handys, Computer, Maschinen und vieles mehr. Sie nehmen uns einfache, sich wiederholende, anstrengende oder nervige Arbeiten ab. Längst werden Roboter nicht nur in der Produktion eingesetzt, sondern sie mähen schon den Rasen oder helfen im Haushalt. Aber: „Was hat das mit meinen Finanzen zu tun?“ Ploetze grinst und sagt: „Ganz einfach: Sie können hier investieren.“

Der Einzug von Robotersystemen in unser Berufsleben und das menschliche Miteinander ist bereits Realität und wird sich nicht mehr zurückdrehen lassen. „Da Entwickler, Hersteller und andere beteiligte Unternehmen in diesem Segment überdurchschnittliche Wachstumsraten bei Umsätzen und Gewinnen erzielen können, kann dies eine interessante Geldanlage sein. Diese muss allerdings aktiv gemanagt werden“, erläutert der Fach-

mann. Insgesamt stehen in diesem Bereich weltweit etwa 180 bis 200 Aktientitel zur Verfügung. Die USA spielen dabei eine herausragende Rolle, da knapp die Hälfte der in diesem Segment wichtigen Firmen dort ihren Sitz hat. Das ist auch eine Konsequenz des hohen Anteils börsennotierter Firmen an der Gesamtzahl der Unternehmen. In Deutschland hingegen sind viele mittelständische Unternehmen inhabergeführt, in die ein Akti-

enfonds nicht investieren kann. Nach den USA ist Japan ein wichtiger Standort, ein Ausdruck der technologisch starken Position des Landes bei der Robotisierung des Alltagslebens und der Produktion.

„Ein Portfolio von Aktien aus dem Robotik-Segment dürfte ausgeprägte Wachstumseigenschaften besitzen“, sagt Ploetze. „Dies bedeutet, dass das Wachstum der Umsätze und Gewinne hoch sein kann, während Dividenden eine eher untergeordnete Rolle spielen. Einzelne Aktien werden im Zeitablauf größere Ausschläge ihrer Kurse erleben als dies bei defensiven Titeln der Fall wäre.“ Da es sich bei diesem Anlagethema um ein Hochtechnologie-Segment handelt, sind technologische Entwicklungssprünge häufig. Er ist überzeugt: „Nur solche Unternehmen, die stets auf der Höhe der technologischen Möglichkeiten sind, werden am Markt bestehen können.“

Ist Ihr Interesse geweckt? „Dann unterhalten Sie sich gern mit unseren Vermögensberatern über die Chancen und Risiken des Kapitalmarkts im Allgemeinen und die der Robotik-Branche im Besonderen“, empfiehlt Ploetze.

Jetzt Versicherungsschutz prüfen!

Für mehr Sicherheit und weniger Kosten

Im Januar werden in der Regel die Beiträge für zahlreiche Versicherungen fällig und belasten erheblich das Haushaltsbudget. Deshalb empfiehlt es sich schon jetzt – rechtzeitig vor dem Kündigungstermin – die Versicherungsverträge zu überprüfen und eventuell auf leistungsstärkere und günstigere Tarife zu wechseln.

Oft lassen sich die Beiträge schon deutlich senken, wenn nur das versichert ist, was man auch braucht. Alte, langlaufende Verträge bieten außerdem häufig weniger Leistungen als aktuelle, moderne Tarife. Dazu ändert sich im Laufe der Zeit der Absicherungsbedarf.

Vielleicht haben Sie sich neue Möbel, moderne IT-Geräte oder eine Musikanlage angeschafft. Sie haben Ihr Haus umgebaut oder eine neue Heizungsanlage installiert, geheiratet, Nachwuchs bekommen oder sind vielleicht in den Ruhestand getreten? Ob Hausrat-, Privathaftpflicht- oder Wohngebäudeversicherung, Unfall- oder Glasversicherung – ein regelmäßiger Check der Versicherungen ist wichtig, damit alles gut ist, wenn etwas schief läuft. Wichtig ist dabei vor allem zu prüfen, ob die jeweilige Versicherung der persönlichen Lebens- und Risikosituation entspricht.

Welche Versicherung brauche ich überhaupt?

Als Faustregel gilt: Schäden, die man nicht aus eigener Tasche bezahlen kann beziehungsweise die einen die Existenz kosten können, sollten in jedem Fall durch eine Versicherung abgedeckt werden. So ist



Foto: © by Rainer Sturm / PIXELIO

zum Beispiel eine private Haftpflichtversicherung unverzichtbar, denn schnell kann aus einer kleinen Unachtsamkeit ein großer Schaden entstehen. Doch haben beispielsweise Familien mit Kindern hier einen anderen Absicherungsbedarf als ein Single- oder Seniorenhaushalt. Deshalb bieten heute viele Versicherer, wie auch die Hamburger Grundeigentümer-Versicherung, mit ihren Produktlinien individuellen, leistungsstarken Versicherungsschutz, der

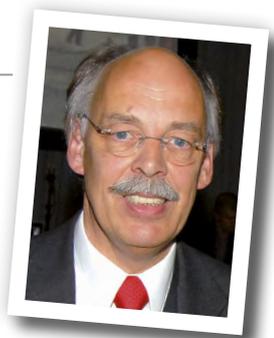
einfach und direkt auf den Kundenbedarf und die Lebenssituation angepasst werden kann.

Nutzen Sie die Zeit bis zum Kündigungstermin, um einen eventuellen Wechsel Ihres Versicherungsschutzes vorzubereiten. Schlagen Sie doch am besten gleich Ihren Versicherungsordner auf, damit im Januar in der Haushaltskasse mehr drin ist als nur für Versicherungen und Sie optimal abgesichert ins neue Jahr gehen.



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

RA Heinrich Stüven zum Thema



Eigenständiges Denken

Die Wähler den Rechten zuspiesen

Erinnern Sie sich noch an die Unzahl von Nematoden in Fischen? Kleine Fadenwürmer, die erst unter dem Mikroskop sichtbar werden. Welch ein Hype um ein Nahrungsmittel. So schnell wie das Thema kam, so schnell war es auch wieder verschwunden – die Nematoden sicherlich nicht.

Wir leben in einer schnelllebigen Gesellschaft und nichts ist so langweilig wie die Nachricht von gestern. Als in den sogenannten sozialen Medien der angebliche Tod eines Asylbewerbers in Berlin verbreitet wurde, titelte Spiegel Online „Helfer klagen an: Syrischer Flüchtling soll nach tagelangem Warten in Berlin gestorben sein.“

Erst im Nachhinein wurde klar, alles frei erfunden. Gehört wird nur, wer laut genug schreit und niemand ist davor sicher, nicht auch noch den Krakeelern auf den Leim zu gehen.

In einer Veranstaltung vor Mietrechtsexperten in Weimar sagte einmal ein Verfassungsrichter, dass die Mieten in den Großstädten explodieren würden, in Hamburg lägen die Steigerungen bei über 40 Prozent. Auf die Frage, woher die Erkenntnis stamme, wurden die Medien zitiert.

Entweder der auf wissenschaftlicher Basis erstellte Mietenspiegel ist mit gnadenloser Phantasie bei mehreren Flaschen Rotwein ausgewürfelt worden, oder aber wir sollten doch vorsichtiger mit Medienzitataten umgehen. Auch wenn es zur medialen Gesellschaft gehört, ständig eine neue Sau durchs Dorf zu treiben, furchtbar ist dabei nur, dass Nachrichten und Artikel kaum noch vollständig gelesen werden. Nicht nur bei den Boulevardblättern bestimmen Schlagzeilen und Bilder die Meinung, obwohl diese häufig genug nicht im Einklang mit

dem dann folgenden Artikel zu bringen sind. Wenn zehn Demonstranten auf dem Rathausmarkt stehen und ihre Meinung verkünden ist dies nicht weiter dramatisch, es gehört zu den in der Verfassung verbrieften Rechten.

Wenn aber nur ein Pressevertreter darüber berichtet und andere Medienvertreter sich des Themas annehmen, denkt der Senat darüber nach, wie er dies Problem gesetzlich lösen könnte. Hier nun liegt genau unser Problem. Die einen glauben mit Gesetzen und Verordnungen bekommen wir alles in den Griff und die anderen kommen

mit banalisierten Wirtshausparolen daher, um den Bürgern zu zeigen, wie simpel sich doch alles lösen lässt.

Dies ist kein deutsches Phänomen wie der Brexit zeigt. In vielen europäischen Ländern findet gerade

ein unglaublicher Rechtsruck statt und Nationalismus, Intoleranz und Rassismus werden wieder gesellschaftsfähig. Wir sollten beginnen nicht ständig auf staatliches Handeln zu hoffen.

Solange aber Parteien in gnadenlosen Wettbewerben versuchen, den Bürgern jede Form von eigenständigem Denken abzunehmen, solange spielen wir den rechten Parteien unmittelbar die Wähler zu. Trauen wir dem Bürger doch ruhig etwas zu. Fordern und fördern gilt nicht nur gegenüber den Asylbewerbern, sondern auch gegenüber der eigenen Bevölkerung.

Wenn Bildung der Garant für ein glückliches und auskömmliches Leben ist, sollten wir vielleicht damit beginnen, Bildungseinrichtungen nicht als idealen Tummelplatz für ideologische Grabenkämpfe anzusehen. Wir demotivieren nicht nur die Lehrenden, sondern auch die Lernenden. Das Leben ist häufig sehr anstrengend, aber die Suche nach Lösungen macht stark und fördert das Selbstbewusstsein.

Auch wenn das Leben gelegentlich einmal anstrengend ist – die Suche nach Lösungen macht stark und fördert das Selbstbewusstsein.

IMPRESSUM

August 2016

Redaktionsleitung:

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

Verlag und Gesamtherstellung:

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

Anzeigenverkaufsleitung:

elbbüro

Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11 · Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 40, gültig ab 01.01.2016

(32.015 monatlich im 2. Quartal 2016)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

Grundeigentümer-Verband Hamburg v. 1832 e.V.
GlockengieBerwall 19, 20095 Hamburg
Einzelhefte erhältlich zum Preis von € 2,80 für Mitglieder und € 3,80 für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.
Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten.

Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

TITELBILD

Michael Zapf – Mellingburger Schleuse

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
April 106,9 · Mai 107,2 · Jun 107,3

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Teilbeilage
· Abdichtungstechnik Weber und die Gesamtbeilagen
· BNP Paribas Real Estate GmbH
· v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel 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

ANDREAS W. BAUMGARTE
Immobilienmakler aus Hamburg
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567
E-Mail: info@immobilien-baumgarde.de
www.immobilien-baumgarde.de

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

BELLINGRODT
- Immobilien -
Eisenstraße 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

Theobald Daniels
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 C. FRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabci

Vermietung · Verkauf
fb FRIEDRICHSEN & BAYER
IMMOBILIEN
Große Bäckerstraße 8 · 20095 Hamburg
Tel.: +49 40 89 00 78 60
www.friedrichsen-bayer.de

**IM HAMBURGER
NORDEN...**
sind wir die
Spezialisten!
FRÜNDI
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendi.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 GROßMANN
Immobilien seit 1913
Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
Telefon (040) 35 75 88-0
www.richardgrossmann.de

GRUHN IVD
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 4260
www.immobilienmarkt-hanse.de

FRANK HOFFMANN
IMMOBILIEN
Ihre Immobilie ist unsere Leidenschaft
Gärtnerstr. 109 HH-Eimsbüttel
040/430 980 40
www.frankhoffmann-immobilien.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
Tiberg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardemaier.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. 040/721 6021 · Fax 040/721 9871

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

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

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

MAKLER PUTTKAMMER & TEAM
Ihr 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 Wulmstorf
info@makler-puttkammer.de · www.makler-puttkammer.de

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

Anika Schönfeldt
IMMOBILIEN
Heidberg 45 · 22301 Hamburg
Fon 040/23 84 19 77
Fax 040/23 84 19 76
info@anikaschoenfeldt.de · www.anikaschoenfeldt.de

JOHN SPRICK
Haus- und Hypothekemakler
gegr. 1923
Grundstücks- und
Testamentsverwaltungen
Ferdinandstr. 36 · 20095 Hamburg
Telefon 32 66 33

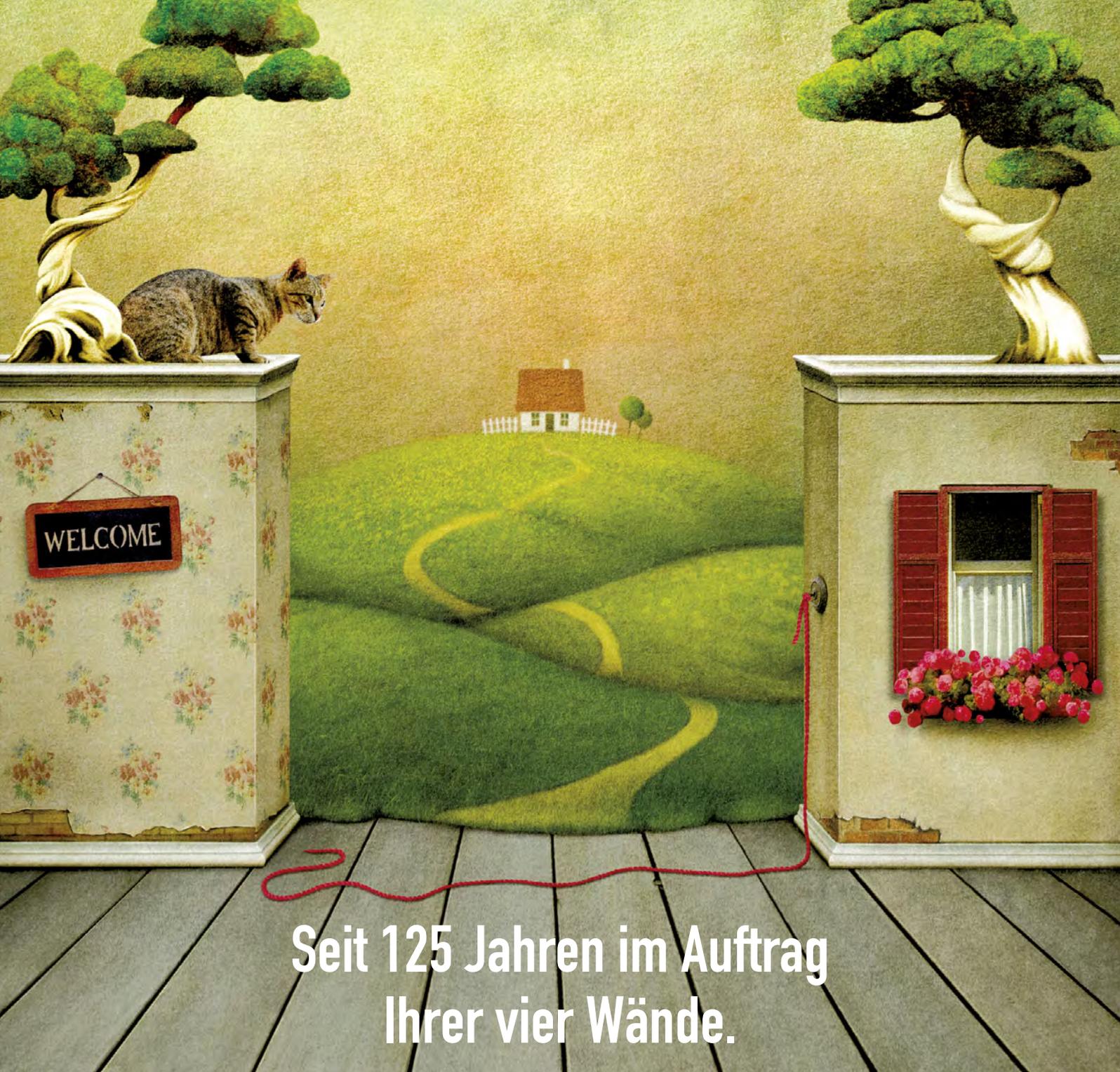
Ihre Immobilie ist bei
uns in besten Händen!
StöbenWittlinger
IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
Tel. 040 - 25 40 100 | Hamburger Welle
Lübecker Str. 128 | 22087 Hamburg
www.stoeben-wittlinger.de

STROKARCK
M. J. & M. E. Strokarc OHG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung
Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarc.de · www.strokarc.de

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.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



Seit 125 Jahren im Auftrag Ihrer vier Wände.

Dieses Jahr feiern wir unser stolzes 125-jähriges Jubiläum. Mit dieser Erfahrung wissen wir, was für einen Haus- und Grundbesitzer besonders wichtig ist. Wir bieten aber nicht nur Schutz rund um Ihre Immobilie, bei uns können Sie natürlich auch eine Hausrat-, Unfall- oder Haftpflicht-

versicherung abschließen. Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie unter **040 3766 3222** oder besuchen Sie uns in der **Große Bäckerstr. 7, 20095 Hamburg**.



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

PERSÖNLICH VERSICHERT SEIT 1891