

HAMBURGER 09 2017 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Jung und Alt unter einem Dach

Michel-Veranstaltung

Polizeipräsident

Ralf Martin Meyer

WEGfinanz – Günstige Darlehen

Bauvertrag – Neuregelung

Einbruch – Schutz für das Eigentum



NATÜRLICHE ENERGIE FÜR IHRE ZUKUNFT

Mit dem Tarif Natur12 Strom entscheiden Sie sich für
100% regenerative Energie – und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter www.vattenfall.de/hamburg-natur
oder telefonisch unter 040 657 988 000 (Mo bis Fr 8–18 Uhr).

Sagen Sie uns Ihre Meinung

Ist das wirklich ein Sommer gewesen? Also diese Frage kann man natürlich zum Wetter stellen. Möchte ich hier aber gar nicht. Hier soll es um etwas anderes gehen, nämlich um die Besucherzahlen in unserer Rechtsberatung.

Denn gefühlt war dieser Sommer schon außergewöhnlich. Zumindest in den ersten Wochen war bei uns in

letzten Beitragserhöhung konkurrenzlos günstig. Aber das wesentliche dürfte die Qualität unserer Beraterinnen und Berater sein.

Und was meinen Sie? Wir haben ja gerade wieder eine Mitgliederbefragung durchgeführt, weil es uns wichtig ist zu wissen, wie die Mitglieder unseres Grundeigentümerverbandes die erbrachten Dienstleistungen beurteilen. Die Ergebnisse dieser Mitgliederbefragung liegen weitgehend vor. Wir werden die Ergebnisse noch auswerten und dann auch veröffentlichen.

Aber unabhängig davon bitte ich Sie auch an dieser Stelle noch einmal um Ihre Stellungnahme. Was gefällt Ihnen am Grundeigentümer-Verband besonders? Was gefällt Ihnen gar nicht? Welche Dienstleistungen sollen wir zusätzlich zu unserem Programm anbieten? Nicht mit vorbereitetem Fragebogen und nicht mit dem Anspruch auf Repräsentativität der Antworten. Nur einfach ein-

der Rechtsberatung vom Sommer nichts zu spüren. Die Besucherzahlen in der persönlichen Beratung, die sonst in den Sommermonaten deutlich abnehmen, blieben hoch. Und auch in der Telefonberatung war von dem sonst üblichen Sommerloch nichts zu spüren.

Das bedeutet vor allem eines: Der Grundeigentümer-Verband und seine Beratungsdienstleistungen werden ganz offensichtlich gebraucht, gesucht und genutzt. Und das ist gut so. Denn unsere Beraterinnen und Berater sind nun einmal die Experten in allen Rechtsfragen rund um die Immobilien.

Und wir bieten unseren Mitgliedern ja nicht nur Rechtsrat. Auch die bautechnische Beratung und die Wertermittlungsberatung wurden auch in der Sommerzeit rege in Anspruch genommen.

Was macht den Erfolg unserer Arbeit aus? Sicher ist es auch das Preis-Leistungs-Verhältnis, denn die Beiträge für unseren Grundeigentümer-Verband sind auch nach der

mal so, auf den Kopf zu gefragt und spontan geantwortet.

Ich glaube, dass wir auf diese Art und Weise noch eine wertvolle Ergänzung zum Ergebnis unserer Mitgliederbefragung erzielen können. Es geht ja am Ende immer nur um das eine: um die Zufriedenheit unserer Mitglieder und darum, dass uns unsere Mitglieder der Treue halten. Denn nur so können wir die Zukunft unseres Grundeigentümerverbandes nachhaltig sichern.

Nicht statistisch gesichert und nicht repräsentativ, aber spontan...

... und ehrlich: Was freut, was stört Sie am Grundeigentümer-Verband?

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Vielfalt statt Einfach

Unser Leistungsspektrum bietet Ihnen alles, was Sie als Hausbesitzer oder -verkäufer brauchen.

Und weil es heißt, wer alles kann, kann nichts richtig gut, bekommen Sie von uns immer genau die Spezialisten, die Sie für Ihre individuellen Bedürfnisse benötigen.

Damit Sie immer bestens beraten sind.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

NORDLICHT BY NATURE

NORDLICHTER SIND EBEN HELLER



mensing

print &
packaging solutions

THINK NORDISCH

agil · ideenreich · mutig

www.mensing-druck.de

INHALT



06

Alt und Jung unter einem Dach. Für viele ist das eine völlig neues Lebensgefühl.

Schwerpunktthema:

Alt und Jung

Viele ältere Mitbürger wird es vielleicht ein wenig wundern, wenn heute Wohnprojekte mit alten und jungen Bewohnern in einem Haus sogar gefördert werden. Früher war diese Form des Zusammenlebens völlig normal. Heute wird sie neu erfunden.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Unter einem Dach

- 13 Marie-Luise Dött im Gespräch
- 14 WEGfinanz
- 15 Haushaltsprognose

RECHT & STEUERN

- 17 Baumkontrolle
- 19 Familieneigenheim
- 20 Neues aus Karlsruhe
- 21 Bauvertragsrecht
- 22 Fragen & Antworten



Foto: Marianne Dedekind



Foto: Polizeiliche Kriminalprävention

OBEN: Oman
UNTEN: Einbruchschutz

VERBAND & VEREINE

- 12 Wohnungseigentum aktuell
- 16 Michel-Veranstaltung
- 18 inkultur
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Neuer Mitarbeiter
- 26 Veranstaltungen
- 26 Weihnachtsmärchen
- 26 Mietgerichtstag
- 27 Reisen**
- 32 Reisepräsentation

HAUS & LEBEN

- 28 Einbruchschutz**
- 31 Fahrräder wiederverwerten
- 33 Sicher duschen
- 34 Fenster

FINANZEN & VORSORGE

- 36 Geldanlage**
- 37 Kaminofen vor dem Aus?

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Neuer Ärger



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



VERKAUF GEPLANT?

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

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

Jung und Alt unter einem Dach

Der Generationenmix im Haus bringt Vorteile für alle. Inzwischen gibt es im Wohnungsbau auch in Hamburg immer mehr solcher Projekte. Wer im Alter so leben möchte, sollte sich allerdings rechtzeitig kümmern.

Bettina Brüdgam

Wenn Christiane Sievers von ihrem Balkon im ersten Stock blickt, schlängelt sich unter ihr im Innenhof die Dorfstraße entlang, so nennen die Anwohner den kleinen Weg, auf dem die kleinen Kinder erste Schritte draußen wagen, mit dem Bobbycar entlang brausen oder später Fahrradfahren lernen. Über Kirschlorbeer, Kräuterbeete, Blumen und Sandkasten flattern die Schmetterlinge – nur ein Hausriegel trennt die Idylle vom tosenden Verkehr der Max-Brauer-Allee in Altona.

Bullerbü inmitten der Stadt – der Vergleich passt nicht nur auf den beschaulichen Innenhof, sondern auch auf das Leben im generationsübergreifenden

Wohnprojekt Max-B. Hier verbindet sich die pulsierende Vielfalt der Metropole mit der Nähe des Dorfes. Jung und Alt wohnen seit dem Jahr 2006 im Haus 1 Tür und Tür und unterstützen sich, wo es geht. Damals zog auch Sievers ein, heute 73 Jahre alt: „Ich wollte schon immer unbedingt in solch ein Wohnprojekt, eine gute Entscheidung“, wie sie rückblickend findet. Eine Etage über ihr wohnt die 82-jährige Helga Radloff, die gerade zum Tee vorbeikommt und ihren Rollator behände durch den Raum bugsiert. Insgesamt 18 Parteien leben auf den fünf Etagen im Haus, 12 ältere Singles und sechs Familien mit Kindern – ganz oben sind sie sogar zu siebt. „Da wird es nie langweilig“, sagt Radloff und lacht. Der Ge-

Es wird nie langweilig in einem Haus, in dem mehrere Generationen zusammen unter einem Dach leben. Aber man muss das natürlich auch wollen.

nerationemix hat gleich eine ganze Reihe von Vorteilen – das weiß auch die Hamburger Architektin Alexandra Czermer, die seit 20 Jahren immer wieder Häuser für Alt und Jung plant, etwa das Projekt Lokstedt 360 Grad, Winterhuder Wohnkultur oder die Hallenhäuser in Hamm. „Wir versuchen die Bauherren eigentlich bei jedem Vorhaben von den Qualitäten zu überzeugen.“ Dabei sei ein funktionierender Lebenszyklus nicht nur für die Immobilie selbst und den Werterhalt wichtig, sondern auch für die Bewohner. Denn die ausgewogene Alterszusammensetzung beflügelt eine lebendige Gemeinschaft. „Die Mischung erzeugt Synergien“, versichert auch Architekt Joachim Reinig vom Büro Plan-R. Die Gelassenheit des Alters und die Impulse der Jugend ergänzen sich einfach. Wenn junge Paare oder Alleinerziehende versuchen, Kinder und Job unter einen Hut bringen, können die Alten sie mit Lebenserfahrung und praktischer Unterstützung spürbar entlasten. So mitten im Leben zu stehen, beuge wiederum der Vereinsamung vor. „Stabile Familienstrukturen

Foto: Heiga Hadloff



Foto: Barbara Lisemann

Das Wohnprojekt Max B. Eines der neun Gebäude ist für das generationenübergreifende Wohnen vorgesehen.

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

Wohnen bleiben + Rente erhalten!

Lebenslang mit Grundbuchsicherheit! Nutzen Sie Ihr Immobilienvermögen zu Lebzeiten! Mit einem finanzstarken Partner an unserer Seite lässt sich das Konzept umsetzen! Die Alternative zum klassischen Hausverkauf. Rufen Sie uns jetzt an und erfahren Sie mehr.

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



Foto: Helga Roodloff

Gemeinsames Musizieren im Garten...

werden immer seltener, umso größere Bedeutung nehmen heute solche Wahlverwandtschaften ein“, so Czerner. Während es früher nicht nur auf dem Dorf Gang und Gäbe war, dass die Großeltern auf die Enkelkinder aufpassten und dafür für sie mit eingekauft wurde, ist dies heute eher die Ausnahme. „In der Großstadt stellt sich heute schon deshalb die Frage: Wie kann man am besten zusammenleben?“, so Czerner.

Anscheinend lautet für immer mehr Menschen die Antwort: mit der Bandbreite der Generationen. Das ergab auch die „Wohnraumstudie“ des Baufinanzierungsvermittlers Interhyp aus dem Jahr 2016, in der unter anderem Architekten nach der Zukunft des Bauens befragt wurden. Hier sahen 70 Prozent von ihnen in generationsübergreifendem Wohnen einen „sehr wichtigen“ oder „wichtigen“ Aspekt.

„Inzwischen erkennen immer mehr Bauherren den hohen Stellenwert und

wissen, dass Ältere möglichst lange selbstbestimmt wohnen möchten – und zwar dort, wo das Leben stattfindet“, sagt Karin Rogalski-Beeck, stellvertretende Vorsitzende vom Landes-Seniorenbeirat. Umgekehrt empfinden auch junge Familien das Zusammenleben als Bereicherung. Ob Hafencity, Mitte Altona oder Oberbillwerder – wo großflächig neue Quartiere oder gleich ganze Stadtteile entstehen, hat man den Generationenmix stets mit im Fokus. „Gerade Baugemeinschaften setzen sich oft altersgemischt zusammen, die Nachfrage nimmt eindeutig zu“, berichtet Tobias Behrens, Geschäftsführer bei der Stadtentwicklungsgesellschaft Stattbau Hamburg für alternative Wohnprojekte. Diese Alternative sei hochinteressant, für all jene die eine sozial-stabile Nachbarschaft möchten.

Die Senioren von heute sind unternehmungslustig. „Wenn die Kinder aus dem Haus sind, denken viele nochmals über

einen Umzug“, sagt Ulrike Petersen von der Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften bei der Stattbau Hamburg. Wer sich für ein Mehrgenerationenprojekt entscheidet, sollte beizeiten aktiv werden. „Der Renteneintritt ist ein guter Zeitpunkt“, rät Rogalski-Beeck vom Seniorenbeirat. Die meisten seien in der Umgebung verwurzelt, entsprechend biete es sich an, die neue Wohnung in der Nähe zu suchen. „Die Auswahl von generationsübergreifenden Projekten ist relativ übersichtlich und wer mit einer Baugemeinschaft plant, sollte mindestens drei Jahre Vorlauf einrechnen“, so Petersen, die selbst in einer generationsübergreifenden Hausgemeinschaft lebt, im Pantherhaus, 1986 initiiert vom Verein „Graue Panther Hamburg“. Als Petersen vor 31 Jahren in eine der acht Wohnungen nahe Neuer Pferdemarkt zog, war sie 29 Jahre alt und hatte ihr Studium gerade



Foto: U. Petersen

Das Pantherhaus in der Nähe des Neuen Pferdemarktes.

FAIRMIETER
 wir fairmieten für Vermieter
Wohnraumvermietung
 immer zum günstigen
Festpreis € 795,-
 bester & persönlicher Service!
 beste & geprüfte Mieter!
 Standorte: Innenstadt –
 Alstertal – Nordheide

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

**PRIVATINVESTOR SUCHT
 ANLAGEIMMOBILIEN IM
 GROSSRAUM HAMBURG**
 SUCHPROFIL + INFOS UNTER
WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
 ODER 040 - 6076543

**Erbin sucht
 MEHRFAMILIENHAUS
 in Hamburg**
Tel. 0171/62 49 549

Wir suchen zum Kauf!
 Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer
 Umgebung, 6 -14 Wohneinheiten, gerne auch
 Sanierungsobjekte. Kaufpreis bis 3,2 Mio.
Lutz Winkler Immobilien
Telefon: 040 / 45 13 62 · Mobil: 0171 / 644 46 19 · winkler.lutz@t-online.de

Immobilienmakler
 Christian Peters
 Telefon 040/44 44 01

Wertermittlung
 Das Maklerteam von Peters+Peters Immobilien wurde mehrfach ausgezeichnet u.a. von Capital und Focus und ist bei Google der am besten bewertete Makler in ganz Hamburg. Kostenfrei erhalten Sie eine Wertermittlung für Ihre Immobilie. Auch prüfen wir gern ob eine weitere Bebauung Ihres Grundstücks möglich ist. Eine Empfehlung ist uns bei Verkaufserfolg € 500,- wert.
 Bewertungsgutschein

PETERS+PETERS
 Wohn- und Anlageimmobilien

Die nächste Ausgabe der Zeitschrift **Hamburger Grundeigentum** erscheint im Oktober 2017.
Anzeigenschluss ist der 08. September 2017.

abgeschlossen. „Mich hat einfach die bunte Mischung von Charakteren und die Lebenserfahrung aus unterschiedlichen Generationen gereizt“, sagt sie. Das empfinde sie bis heute als großes Geschenk. Der älteste Bewohner ist heute 82 Jahre, die Jüngste gerade mal eineinhalb Jahre. „Wir helfen uns gegenseitig, das gibt Sicherheit“, so Petersen. Gemeinsam bereiten sie auch Straßenfeste vor oder engagieren sich in unterschiedlichen Initiativen – aktuell zum Erhalt der Schilleroper. „Wir sind hier bestens nach außen vernetzt“, erzählt Petersen, „die gemeinsamen Aktivitäten schweißen zusammen.“

„Man muss den Blick auf das Quartier weiten und auch außerhalb des Hauses die Nachbarschaft pflegen“, sagt Architektin Czerner. Frei nach dem Modell der Dorfgemeinschaft. Das versucht man auch bei der SAGA mit dem Projekt „LeNa – Lebendige Nachbarschaft“. Das Wohnungsunternehmen begegnet der demografischen Herausforderung mit einem Konzept, das die Gemeinschaft von Jung und Alt im Quartier fördert. Ende September wird in der Steilshooper Fehlinghöhe das dritte Vorhaben dieser Art eingeweiht, in Barmbek und in Hamm gibt es bereits solche Projekte der SAGA. Ein Neubau mit 85 barrierefreien Wohnungen für Senioren und Menschen mit As-



...oder gemeinsames Kochen. Hauptsache zusammen.

sistenzbedarf ergänzt in der Fehlinghöhe die sonst von Familien und Jüngeren geprägte Nachbarschaft. Der Pflegedienst Alsterdorf Assistenz unterhält im Quartier ein Büro und koordiniert beispielsweise ambulante Dienstleistungen. Um das Miteinander zu unterstützen, wurden Gemeinschaftsräume eingerichtet als zentraler Treffpunkt und für gemeinsamen Feiern der Anwohner, zudem eine

große Küche für alle. Partner wie die Kirche und Jugendclubs organisieren Kreativ-Kurse, Sportgruppen und Feste. Auch das Nachbarschaftsbüro vor Ort bringt die Menschen zusammen – egal ob es um handwerkliche Hilfe oder eine Begleitung der Senioren beim Einkaufen geht. „Von einer gut funktionierenden Nachbarschaft von Alt und Jung profitiert letztlich das ganze Quartier“, sagt SAGA-

Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG



HAMBURGER MARKT.
HAMBURGER WERTE.
HAMBURGER JUNGS.
ZINSHÄUSER IN HAMBURG.

Grossmann & Berger macht. Kompetente Beratung.

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

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

Sprecher Gunnar Gläser. Das erleben auch Christiane Sievers und Helga Radloff im Wohnprojekt Max-B. Als Radloff nach einem Aufenthalt im Krankenhaus wieder in die Max-Brauer-Allee zurückkehrte, kamen die Nachbarn mal mit Kohlroutaden, mal mit Grünkohl vorbei. „Und im Krankenhaus hat mich jeden Tag jemand angerufen oder besucht und frische Wäsche gebracht“, erzählt sie. Sievers wiederum betreute früher oft die Nachbarkinder als diese noch klein waren. Heute repariert der 15-jährige Junge von nebenan auch schon mal etwas in ihrem Haushalt und als seine 12-jährige Schwester getauft wurde, war Sievers fast schon wie selbstverständlich eingeladen. Im Pantherhaus wird Unterstützung ebenfalls großgeschrieben. „Im Laufe der Jahre wurden immer mal wieder Bewohner schwer krank“, berichtet Petersen. Die Hilfe wird dann im Gemeinschaftsraum besprochen. Einkauf, die Begleitung ins Krankenhaus, der Kontakt zum ambulanten Dienst, tägliche Besuche – alles wird auf unterschiedliche Schultern verteilt.

Solch eine Solidarität wächst nicht von alleine. „Wir treffen uns einmal im Monat und besprechen, was zu tun ist: Muss die Kellertür erneuert werden? Wie planen wir das Osterfest? Wer stützt die Hecke?“, berichtet Sievers vom Projekt Max-B. Zusammen sitzt man auch beim Advents-

basteln, beim Oster- und Sommerfest. Hat jemand Geburtstag, bekommt er einen Kuchen und feiert mit allen. Im Gemeinschaftsraum veranstaltete eine Anwohnerin schon Yoga-Kurse, es gab vorübergehend gemeinschaftliche Kühlschränke für eine Einkaufskooperation, man malt gemeinsam oder kocht unter Anleitung eines ehemaligen Kochs, der neben Sievers wohnt – irgendwer bringt immer eine neue Idee auf.

„Gemeinschaftliches Wohnen braucht gemeinschaftliche Orte“, unterstreicht Architekt Reinig. Nachbarschaftliche Häuser müssen gut durchdacht sein. Ein großer Raum für alle im Erdgeschoss samt Küche, ein Gästezimmer für die Allgemeinheit, der Fahrradkeller und ein großzügiger Gemeinschaftsgarten – all das gehört dazu.

„Das altersgerechte Wohnen muss bezahlbar bleiben“, betont Rogalski-Beeck. Insbesondere alleinstehende Frauen erhielten später oft nur eine Mini-Rente und könnten sich keine hohe Mieten leisten. „Rollstuhlgerechte Wohnungen sind oft sehr teuer, ähnliches gilt für die Barrierefreiheit“, erklärt Behrens von der Stattbau. Für nicht wenige Projekte biete sich deshalb eine barriereerduzierte Bauweise an, die kaum einen Mehraufwand im Neubau bedeute. An diesem Standard orientiert sich inzwischen auch

der öffentliche Mietwohnungsneubau in Hamburg. Genauer: Die Wohnungen müssen ohne Barrieren erreichbar sein, etwa durch Aufzüge, ebenso Fahrradkeller, Stellplätze und Müllraum. In den Wohnungen gibt es zudem eine ebenerdige Dusche mit ausreichend Fläche. „Altersgerechtes Bauen lohnt sich auch für die Bauherren, da dies die langfristige Vermietbarkeit steigert“, so Rogalski-Beeck. Trotzdem sei der Blick dafür nicht immer gegeben. Ein Beispiel: Die Glasblä-

Adressen

Informationen zur barrierefreien Wohnung:

Barrierefrei Leben e.V.

Richardstraße 45, 22081 Hamburg
Tel.: 040/29 99 560
Internet: www.barrierefrei-leben.de
www.online-wohn-beratung.de

In jedem Bezirk vertritt ein Bezirks-Seniorenbeirat die Generation 60 Plus:

Altona

Platz der Republik 1, 22765 Hamburg
Tel. 040/39 19 88 28
bsb-altona@lsb-hamburg.de

Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf
Wentorfer Str. 38, 21029 Hamburg
Tel.: 040/428 91 20 93
seniorenbeirat@bergedorf.hamburg.de

Eimsbüttel

c/o Bezirksamt Eimsbüttel
Grindelberg 66, 20144 Hamburg
Tel.: 040/559 12 00
wilfriedroeder@t-online.de

Hamburg-Mitte

Hondiusweg 4, 22119 Hamburg
Tel.: 040/731 30 12
dieter_grimsmann@web.de

Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord
Kümmellstraße 7, 20249 Hamburg
Tel.: 040/428 04 20 65
bsb-nord@lsb-hamburg.de

Harburg

Soziales Dienstleistungszentrum
Harburger Rathausforum 1, 21073 Hamburg
Tel. 040/764 29 543
friedrich-heide@web.de

Wandsbek

Robert-Schuman-Brücke 8, 22041 Hamburg
Tel.: 040/428 81 36 38
bsb-wandsbek@t-online.de

STATTBAU HAMBURG GmbH

Sternstraße 106, 20357 Hamburg
Tel.: 040/43 29 42 23
koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de

Tradition Vertrauen Seriosität

Vermittlung von Anlageimmobilien ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilieneigentümern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageimmobilien anvertrauen.

**Haueisen**
Immobilien seit 1914

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

serhöfe in Bergedorf. Trotz Seniorenwohnungen gelange man hier beispielsweise nicht mit dem Rollator an die nur über Treppen erreichbaren Müllcontainer. „Das Außengelände vergessen viele“, weiß Rogalski-Beeck. Wege ohne Treppen und Stolperfallen auf dem Grundstück seien ebenso wichtig wie der Fahrstuhl. In den Wohnungen zudem: ausreichende Bewegungsflächen, die Zimmer sollten möglichst auf einer Ebene liegen, die Türen eine Breite von 90 Zentimetern haben. Selbst niedrige Schwellen können den Alltag stark einschränken und Unfälle herbeiführen, etwa beim Übergang zum Balkon oder zur Terrasse. „Den Komfort ohne lästige Barrieren wissen auch Jüngere zu schätzen und das nicht nur, wenn sie mit einem Kinderwagen unterwegs sind“, so Petersen von Stattbau. Zudem könne man darüber nachdenken, von Anfang an Flächen im Erdgeschoss an einen Pflegedienst zu vermieten.

Die Nähe funktioniert auf Dauer nur mit Rückzugsorten. „Die Bedürfnisse von Älteren und Jüngeren unterscheiden sich“, so Reinig. Während Familien mit Kindern Lärm und Wirbel gewohnt sind, werde dies Senioren auch mal zu viel. Bänke in einer ruhigen Ecke im Garten oder ein separates Treppenhaus eröffnen dann die Möglichkeit, sich auch mal dem



Alt und Jung – gemeinsam

Trubel zu entziehen. „Unsere Hausordnung weist Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr aus, dann versuche ich meinen Mittagschlaf zu halten“, berichtet Radloff von der Hausgemeinschaft Max-B. Man müsse aber trotz Regeln Toleranz mitbringen. „Wir leben ja in einem Wohnprojekt und nicht im Altenheim.“ Als etwa letzte Woche der fünfjährige Wanja von oben mitten in der Ruhezeit klingelte, um, die Hände in die Seiten gestemmt, nach

Knoblauch für seine Mutter zu fragen, „da bin ich aufgestanden und habe ihm meine letzte Knolle gegeben.“ Gleichwohl gäbe es auch immer wieder Situationen, die sich nicht so einfach mit einem Lächeln abtun ließen: „Wenn nötig, muss man in der Lage sein, die eigenen Grenzen aufzuzeigen“, so Radloff. Konstruktives Streiten ohne einzuschnappen, auch das habe sie erst im Wohnprojekt gelernt.



UND DARUM GEHT'S

Haus- und Wohnungseinbrüche sind in Hamburg leider keine Seltenheit. Aber mit verschiedenen Maßnahmen können Sie Ihre Immobilie effektiv schützen und die Wahrscheinlichkeit für einen Einbruch deutlich reduzieren. In dieser für Sie kostenlosen Veranstaltung haben wir für Sie Experten von Polizei, für Sicherheitssysteme und Versicherungsfragen eingeladen, die Ihnen wertvolle Tipps nicht nur für die dunkle Jahreszeit geben werden.

Einladung zur Veranstaltung SICHERHEIT UND EINBRUCHSCHUTZ

Donnerstag, 14. September 2017, 19:00 Uhr

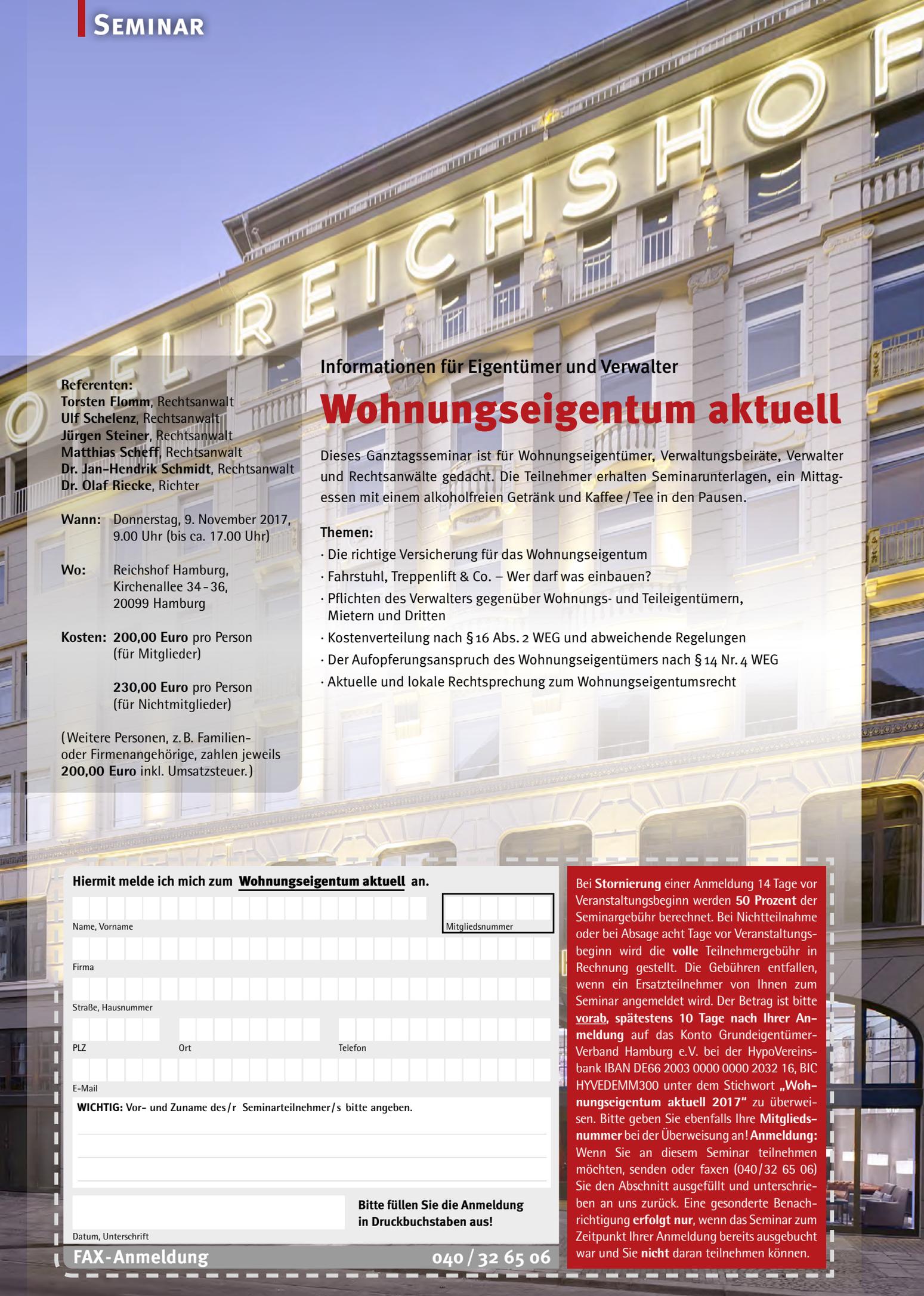
In unseren Büroräumen,
Friesenweg 5 (Haus 2), 22763 Hamburg
(Parkplätze vorhanden)

Anmeldung telefonisch oder per
E-Mail bei Urte Tietz erbeten
(begrenzte Teilnehmerzahl)



Frank Wullkopf

Tel. 040 / 89 97 92 34 | urte.tietz@wullkopf-eckelmann.de



Informationen für Eigentümer und Verwalter

Wohnungseigentum aktuell

Referenten:

Torsten Flomm, Rechtsanwalt
 Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
 Jürgen Steiner, Rechtsanwalt
 Matthias Scheff, Rechtsanwalt
 Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt
 Dr. Olaf Riecke, Richter

Wann: Donnerstag, 9. November 2017,
 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.)

Themen:

- Die richtige Versicherung für das Wohnungseigentum
- Fahrstuhl, Treppenlift & Co. – Wer darf was einbauen?
- Pflichten des Verwalters gegenüber Wohnungs- und Teileigentümern, Mietern und Dritten
- Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG und abweichende Regelungen
- Der Aufopferungsanspruch des Wohnungseigentümers nach § 14 Nr. 4 WEG
- 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		
<p>WICHTIG: Vor- und Zuname des/r Seminarteilnehmer/s bitte angeben.</p>		

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 2017**“ 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 ausgeschrieben war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

Interview

Angebotsvielfalt muss erhalten werden

Marie-Luise Dött ist die baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag. Sie schaut als ranghöchste Politikerin der Union Bundesbauministerin Hendricks auf die Finger. Eva Neumann hat Marie-Luise Dött zu ihren wohnungspolitischen Anliegen befragt.

Welche Bedeutung hat privates Immobilieneigentum für die soziale Mischung in unseren Städten?

Die Angebotsvielfalt auf dem Wohnungsmarkt und den hohen Wohnstandard würde es ohne das Investitionsengagement der vielen privaten Immobilieneigentümer kaum geben. Wer Wohneigentum aufgebaut hat und kontinuierlich bewirtschaftet, sorgt sich viel intensiver um das gesamte Wohnumfeld. Der persönliche Einsatz für die Stadt- oder Ortsentwicklung strahlt auf die Nachbarschaftsbeziehungen aus. Privates Immobilieneigentum kann daher ganz wesentlich zur Stabilisierung und Durchmischung von Wohngebieten beitragen.

Welche Möglichkeiten sehen Sie, private Eigentümer stärker in die Stadtentwicklung einzubeziehen?

Diese Forderung teile ich und vermisse aktuelle Fortschritte. Stadtentwicklung kann nicht allein durch das städtische Planungsamt und die Geschäftsführer kommunaler Immobilienunternehmen erfolgreich betrieben werden. Sie dient dem Wohl aller Einwohner. Dazu müssen diese jedoch ihre Ansprüche formulieren und einbringen. Der ehemalige Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer hatte mit dem Projekt „Kooperation im Quartier“ einen vielversprechenden Ansatz entwickelt, den Haus & Grund Deutschland engagiert aufgegriffen und ehrgeizig verfolgt hat. Ich würde es begrüßen, wenn die Ergebnisse zur organisierten Beteiligung privater Hauseigentümer in alle Städtebauförderprogramme integriert werden. Wichtig erscheint mir dabei die Sensibilisierungs- und Beratungsleistung für private Hauseigentümer, die durch qualifizierte Ansprechpartner erbracht wird. Diese Ansprechpartner sollten die kooperative Interessenswahrung privater Hauseigentümer in den Rathäusern unterstützen. Darüber hinaus brauchen wir mehr Mittel der Städtebauförderung in Projekten, die gute Rahmenbedingungen für private Bauherren schaffen.

Wie kann sichergestellt werden, dass es in der kommenden Legislaturperiode eine echte Wohnungspolitik (anstelle einer Sozialwohnungspolitik) gibt?

Im SPD-geführten Bundesbauministerium blieb scheinbar das Handeln der Ministeriumsspitze hinter dem Möglichen und Erwarteten zurück. Auch wir als Regierungsfraktion mussten viel zu oft auf die berechtigten Belange der privaten Immobilieneigentümer hinweisen. Im Ergebnis sehe ich jedoch auch Positives. Von Maßnahmen wie dem neuen Programm zur Förderung des Einbruchs-



Marie-Luise Dött MdB und Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

schutzes oder den Aufstockungen der Förderung des altersgerechten Umbaus partizipieren auch private Hauseigentümer oder Bauherren.

Sie gelten als Verfechterin des Baukindergeldes. Wie konkret sieht Ihr Konzept dafür aus?

Mit einem attraktiven Baukindergeld wollen wir jungen Familien helfen, sich ihren Traum vom Wohneigentum zu erfüllen. Das kann sowohl eine Neubauförderung oder auch der Bestandserwerb – gegebenenfalls mit anschließender Sanierung – sein. Mir ist wichtig, dass alle Kinder beziehungsweise Eltern in den Genuss dieses Zuschusses kommen können.



Wir kennen den Wert Ihrer Immobilie !

Für eine persönliche und unverbindliche Marktwerteinschätzung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.
Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung in Hamburg.

Rufen Sie uns gern an
040 – 41 42 93 60

LEIPE
IMMOBILIEN



Schlüterstraße 14, 20146 HH-Rotherbaum
info@leipe-immobilien.de, www.leipe-immobilien.de 

Herbstaktion 2017 für Verkäufer

IFB-WEGfinanz

Finanzierung für WEG-Modernisierung

Wenn die Modernisierung von Eigentum in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) ansteht, müssen die unterschiedlichsten Einkommens- und Besitzverhältnisse berücksichtigt werden. Das erschwert es häufig, die günstigen Darlehen der KfW zu nutzen.

In Hamburg ist das kein Problem: Das IFB-Programm WEGFinanz bietet speziell darauf zugeschnittene Finanzierungsangebote. Eine Eigentümergemeinschaft in der Wentorfer Straße hat davon profitiert.

Mit der Hausverwaltung für die WEG in der Wentorfer Straße hat Anke Jebing, Geschäftsführerin der IMH Immobilien Management Hamburg UG, auch ein anspruchsvolles Projekt übernommen. Denn hier stand die Modernisierung des Ensembles aus drei Häusern an.

Entscheidung nach Beratung

Gesagt, getan: Nachdem sich die Eigentümerversammlung bereits 2014 mit dem Thema auseinandersetzte, wurden die Planer von Energiesparhaus Bergedorf beauftragt. Die Experten präsentierten im Frühjahr 2015 den Energieberatungsbericht. Daraufhin wurde eine umfassende Sanierung beschlossen, die neben den Dächern und Fassaden auch Elemente wie die Dämmung der Kellerdecke, Wärmeschutzverglasung in den Treppenhäusern und neue Eingangstüren beinhaltete. Zusammen mit weiteren Maßnahmen außerhalb des Gemeinschaftseigentums kann so zukünftig eine Einsparung von rund 50 Prozent der bisherigen Energiekosten erreicht werden.

IFB-WEGfinanz ermöglicht Nutzung zinsgünstiger KfW-Darlehen

Insgesamt liegen die Sanierungskosten für die 15 Wohneinheiten bei rund 650.000 Euro. Zur Finanzierung nutzten die Eigentümer das Programm „WEGFinanz“. Hierbei übernimmt die IFB Hamburg im Rahmen eines stark vereinfachten Verfahrens die Antragstellung für passende Förderprogramme bei der KfW. Jeder Eigentümer haftet dabei nur für den von ihm benötigten Finanzierungsanteil. Es wird unter anderem auf gesonderte Bonitätsprüfungen, Altersbeschränkungen und eine grundbuchliche Sicherung verzichtet. So wurden über das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ rund 480.000 Euro zu einem Zinssatz von 0,75 Prozent finanziert.

„Das vereinfachte Verfahren der IFB Hamburg war sehr wichtig für das Pro-

jekt. Denn 15 Eigentümer bedeuten auch 15 unterschiedliche wirtschaftliche Voraussetzungen“, so Anke Jebing.

Kombination mit weiteren Zuschüssen

Da das Darlehen mit weiteren Förderprogrammen kombinierbar ist, konnte die WEG darüber hinaus weitere Förderung in Anspruch nehmen, insgesamt weitere rund 65.000 Euro.

Für die energetische Sanierung der Wohnanlage konnte damit eine nahezu hundertprozentige Finanzierung und Förderung erreicht werden, so dass ein großer Teil der Rückstellungen der Eigentümer für die Modernisierungen genutzt



Die Wohnanlage in der Wentorfer Straße erstrahlt nach der Sanierung in neuem Glanz.

werden konnten, die darüber hinaus notwendig waren.

Beratung durch IFB Hamburg in der WEG-Versammlung

Über 70 WEG haben das Programm „IFB WEGFinanz“ bereits genutzt, Nachahmer sind herzlich willkommen! Die IFB Hamburg berät Wohnungseigentümergeinschaften gerne.

Ihr Ansprechpartner: Herr Andreas Strobel, Telefon: 040/248 46 – 368; E-Mail: a.strobel@ifbh.de

Dr. O. Campe & Co. Immobilien seit 1935

Diplom-Kaufmann
Dr. Matthias Jungclas

**Ihr Spezialist für den Verkauf von Zinshäusern,
Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Hamburg**

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Prognose des Statistischen Bundesamtes

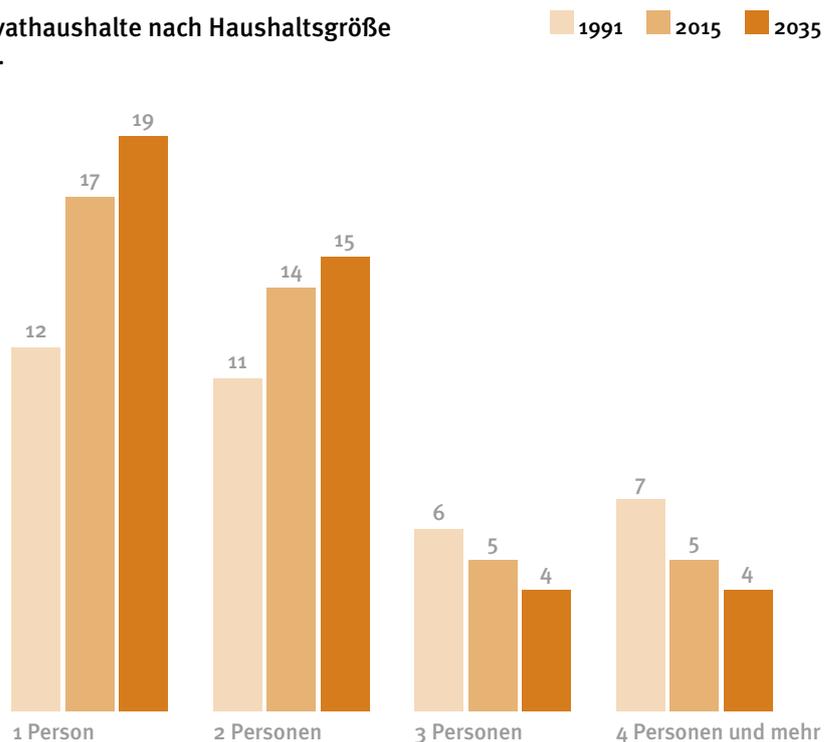
Bis 2035 mehr und kleinere Privathaushalte

Die Zahl der Privathaushalte in Deutschland und damit auch die Zahl der benötigten Wohnungen wird bis zum Jahr 2035 auf 43,2 Millionen anwachsen. Das geht aus den neuen Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes hervor. Im Jahr 2015 wurden noch 40,8 Millionen Haushalte gezählt.

Den voraussichtlichen Zuwachs erklären die Statistiker vor allem mit zwei Faktoren: Allein die Bevölkerungsentwicklung würde die Haushaltszahl bis 2035 um rund 760.000 auf 41,5 Millionen erhöhen. Statistisch doppelt so schwer fällt der anhaltende Trend zu mehr Ein- oder Zweipersonenhaushalten ins Gewicht.

Die Zahl der Menschen, die in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, dürfte von rund 45 Millionen im Jahr 2015 auf etwa 50 Millionen im Jahr 2035 zunehmen. Mehr als die Hälfte von ihnen (knapp 26 Millionen) würden dann 60 Jahre oder älter sein. Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern, die vor allem aus Familien mit Kindern bestehen, wird dagegen bis 2035 auf 8,8 Millionen zurückgehen (2015: 9,9 Millionen). Der Trend zur Abnahme der Zahl der Haushalte mit mehr als zwei Personen hat sich zwar zuletzt leicht abgeschwächt, da die Eheschließungen und Geburten gestiegen sind. Jedoch würde die Zahl der Menschen in größeren Haushalten schon allein aufgrund der Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung voraussichtlich um 1,3 Millionen auf 35,3 Millionen sinken.

Privathaushalte nach Haushaltsgröße
Mill.



1991 und 2015: Ergebnisse des Mikrozensus;
2035: Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017

Die Zeichen stehen günstig!



Unbedingt noch erledigen!

Energieausweis aktualisieren
und doppelt sparen*

energieausweis.ista.com

ista

* Bei Onlinebestellung erhalten Sie einen Rabatt von 10 Euro (netto) bzw. 11,90 Euro (brutto) auf den allgemeinen Listenpreis des ista Energieausweises.



Wir laden ein!

Vortrag

Ralf Martin Meyer
Hamburger Polizeipräsident

zum Thema:

„My home is my castle – Wie sicher lebe ich in einer Großstadt?“

Am 4. September 2017
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)

Gartenpflege

Baumkontrolle für Privatleute

Insbesondere nachdem sich der Klimawandel zunehmend bemerkbar macht, sind umstürzende Bäume oder Teile von Bäumen eine ernst zu nehmenden Gefahr geworden.

Das Oberlandesgericht Oldenburg hat in einer Entscheidung vom 11. Mai 2017, 12 U 7/17, einen Fall zu beurteilen gehabt, in dem die Klägerin dieses Verfahrens ihren PKW unter einem Baum geparkt hatte. Als sie zu ihrem Auto zurückkehrte musste sie feststellen, dass ein Ast dieses Baumes heruntergefallen war und das Auto beschädigt hatte.

Sie machte nun gegenüber der Hausverwaltung der Wohnanlage den entstandenen Sachschaden von circa 9.000 Euro geltend. Die Hausverwaltung war von den Eigentümern der Wohnanlage mit der Unterhaltung beauftragt worden, nach Auffassung der Klägerin hatte die Hausverwaltung ihre Pflichten vernachlässigt. Die Klägerin warf ihr vor, den Baum nicht hin-

reichend untersucht und überwacht zu haben und deswegen Sachverständigenrat hätte einholen müssen. Ein im Rahmen des Prozesses eingeholtes Gutachten ergab, dass die Rinde an einer Astgabelung länglich verdickt war, was ein Anzeichen für eine mögliche Instabilität ist.

Die Klägerin hatte jedoch weder vor dem Landgericht noch vor dem Oberlandesgericht Erfolg.

Das Oberlandesgericht hat dazu ausgeführt, dass der Eigentümer eines Baumes zwar grundsätzlich dafür Sorge tragen muss, dass von dem Baum keine Gefahr ausgeht, sodass Bäume regelmäßig auf Schäden und Erkrankungen sowie ihre Standfestigkeit zu untersuchen sind. Insbesondere soll dies dann gelten, wenn der

Baum im Bereich von Verkehrsflächen steht und somit potentiell Menschen gefährden kann.

Von Gemeinden wie auch Städten darf erwartet werden, dass sie diese Straßebäume regelmäßig von qualifiziertem Personal kontrollieren lässt, nämlich dahingehend, ob trockenes Laub, dürre Äste, Beschädigungen oder andere Anhaltspunkte dafür vorliegen, die eine nähere Untersuchung der Bäume nahelegen.

Allerdings sind diese Anforderungen für Privatleute nicht anzuwenden. Von Privatleuten kann nur verlangt werden, dass sie in angemessenen zeitlichen Abständen eine äußere Sichtprüfung durchführen. Gemeint ist damit eine Sichtprüfung auf für einen Laien erkennbare Probleme, wie beispielsweise abgestorbene Teile, Rindenverletzungen oder sichtbarer Pilzbefall. Nur wenn nach einer solchen Prüfung Probleme erkannt werden, muss ein Baumfachmann hinzugezogen werden.

Im entschiedenen Fall war zwar für einen Baumfachmann, jedoch nicht für einen Laien erkennbar, dass eine Instabilität vorlag, sodass die Klägerin auf Ihrem Schaden sitzenblieb.

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

AB SEPTEMBER
City-Shop Eppendorf
Martinstraße 28
20251 Hamburg

MACHEN SIE DOCH, WAS SIE WOLLEN!

Wir kümmern uns derweil um die Wertsteigerung Ihres Zinshauses oder Ihrer WEG.

Shop Volksdorf
+49 40 64 20 88 20
reschke-immobilien.de

 **RESCHKE**
IMMOBILIEN

„Ein Abo – Alle Theater!“

Vier Kultur-Highlights – Exklusiv für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
(Anmeldung bis 10. Oktober 2017)

4 Vorstellungen
110,⁵⁰ €



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

2017/2018

I. VORSTELLUNG: HAMBURGER KAMMERSPIELE

Do. 2. 11. 2017 / 20:00 Uhr

SCHLARAFFENLAND

Schauspiel von Philipp Löhle



Alles ist reparierbar in dieser ach so intakten Familie. Wenn etwas kaputt geht, wird es neu gekauft, aber größer. Wenn die Mutter altert, korrigiert das der Schönheitschirurg. Wenn die Oma stirbt, kommt Trauerberatung ins Haus. Ein hoch aktuelles, herzhaft komisches Stück über die Wahrnehmung der heutigen Wirklichkeit und die Blindheit der Massen – in hochkarätiger Besetzung: Isabell Fischer, Thomas Klees, Jacob Matschenz, Oliver Warsitz u.a.

II. VORSTELLUNG: KOMÖDIE WINTERHUDER FÄHRHAUS

Do. 11. 01. 2018 / 19:30 Uhr

DAS (PERFEKTE) DESASTER DINNER

Komödie von Marc Camoletti



Ein Paar hat sich in einem Netz aus geheimen Affären und Lügen verheddert. Bei einem Dinner könnte alles auffliegen. Zwei Stunden in Alarmbereitschaft und akutem Erklärungsnotstand: Wer ist nun wer, und wer kennt sich überhaupt noch aus? Gewinnt am Ende doch die wahre Liebe?

III. VORSTELLUNG: STAATSOPER HAMBURG

Fr. 23. 02. 2018 / 19:30 Uhr

RIGOLETTO

Oper von Giuseppe Verdi, In italienischer Sprache



Der missgebildete Rigoletto steht als Hofnarr in Diensten des leichtlebigen Herzogs von Mantua. Sein Schicksal beklagend besucht er jeden Abend seine Tochter Gilda, die er als sein einziges Lebensglück betrachtet. Als Rigoletto erfährt, dass auch seine Tochter den berechnenden Liebeschwüren des Herzogs erliegt und kurz darauf entführt wird, besinnt er sich auf das Angebot Sparafuciles, den Herzog zu töten...

IV. VORSTELLUNG: LAEISZHALLE HAMBURG

Fr. 13. 04. 2018 / 20:00 Uhr

PASADENA ROOF ORCHESTRA 2018

Gullberg Jensen meets Perianes



Swing, Swing, Swing – allein das ist schon Rhythmus! Im Jahr 1969 fand John Arthy auf dem Dachboden über 1000 Originalarrangements für Tanzmusik der 20er und 30er Jahre – die Lizenz zum Swingen für das Pasadena Roof Orchestra. Der Rest ist Geschichte. 2018 kommen die Briten nun mit neuem Programm!

 **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.

Steuerbefreiung

Zu lange gewartet – Steuerbefreiung entfällt

Die Steuerbefreiung für ein Familienheim setzt voraus, dass der Erbe unverzüglich das Objekt selbst zu Wohnzwecken nutzt. Die hier zu entscheidende Frage war, ob eine unverzügliche Eigennutzung vorlag.

Das Finanzgericht Münster hat zu den Voraussetzungen der unverzüglichen Selbstnutzung eines Familienheims durch den Erben entschieden (FG Münster, Urteil vom 28. September 2016, 3 K 3793/15 Erb; Revision zugelassen). Grundsätzlich ist im Erbfall der Erwerb des Eigentums an einem bebauten Grundstück unter anderem durch Kinder im Sinne der Steuerklasse I Nr. 2 steuerfrei. Voraussetzung ist, dass der

Hauses fassen und auch tatsächlich umsetzen. Angemessen ist regelmäßig ein Zeitraum von sechs Monaten nach dem Erbfall. Darüber hinaus kann aber auch nach Ablauf von sechs Monaten eine unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung gegeben sein, wenn der Erwerber darlegt und glaubhaft macht, warum ein Einzug in die Wohnung nicht früher möglich war und warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat. Dabei sind Umstände im Einflussbereich des begünstigten Erwerbers nur unter besonderen Voraussetzungen nicht dem Er-

werber anzulasten (siehe auch Bundesfinanzhof, Urteil vom 23. Juni 2015, II R 39/13, Bundessteuerblatt II 2016, 225).

Nach diesen Grundsätzen war im konkreten Streitfall das Haus nicht unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt. Seit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch am 2. September 2015 sind weit mehr als sechs Monate verstrichen, ohne dass Maßnahmen ersichtlich waren, die auf eine unverzügliche Bestimmung des Klägers zur Selbstnutzung des Grundbesitzes schließen ließen. Der Kläger hatte zum Beispiel für die anstehende umfassende Renovierung des Hauses frühestens ab April 2016 Angebote entsprechender Handwerker eingeholt. Selbst unter Berücksichtigung einer angemessenen Recherche, die zur Einholung konkreter Angebote eines Architekten oder Bauleiters notwendig sind, konnte der Senat bei einem mehr als sechsmonatigen Zeitraum und einem noch späteren tatsächlichen Beginn der Baumaßnahmen nicht mehr von einer Unverzüglichkeit im Sinne von § 13 Abs. 1 Nr. 4c des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes ausgehen.

Gordon Gross
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de



Wenn eine ererbte Immobilie als Familienheim steuerfrei bleiben soll, sollte man sich mit Renovierung und anschließendem Bezug nicht zu viel Zeit lassen.

Erblasser darin bis zum Erbfall eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat, die beim Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist (Familienheim).

Im Streitfall erfolgte die Eigentumsumschreibung im Grundbuch im September 2015. Die ersten Angebote zu einer umfassenden Renovierung gingen aber erst im April 2016 ein, und der tatsächliche Beginn der Baumaßnahmen war im Juni 2016.

Die Richter des Finanzgerichts Münster führten hierzu aus, dass eine Handlung dann unverzüglich erfolgt, wenn sie innerhalb einer nach den Umständen des Einzelfalls zu bemessenden Prüfungs- und Überlegungszeit vorgenommen wird. Der Erwerber muss nach dem Erbfall innerhalb einer angemessenen Zeit die Absicht zur Selbstnutzung des

Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



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

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



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

Neues aus Karlsruhe

Keine getrennte Abrechnung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 10. Mai 2017, VIII ZR 79/16 entschieden, dass es bei einem teilweise gewerblich und teilweise zu Wohnzwecken genutztem Grundstück hinsichtlich der Grundsteuer keines Vorwegabzugs für die gewerblich genutzten Einheiten bedarf.

Die Voreigentümerin hatte bei ihrer Betriebskostenabrechnung jeweils einen Betrag in Höhe von 70 Prozent der für das gesamte Objekt erhobenen Grundsteuer vorweg auf die gewerblichen Einheiten verteilt und lediglich den Restbetrag auf die Wohneinheiten umgelegt. Diesen Vorwegabzug hatte sie mittels des Berechnungsbogens zum Einheitswertbescheid ermittelt. In diesem Berechnungsbogen waren die Jahresrohmierten für die gewerbliche Nutzung mit 15.636 DM und für die Wohnnutzung mit 6.502 DM angegeben. Die neue Eigentümerin nahm bei ihrer Betriebskostenabrechnung nun keinen Vorwegabzug für das Gewerbe mehr vor und legte die gesamte Grundsteuer im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen um. Die Mieter einer Wohnung waren der Auffassung, dass die frühere Abrechnungsweise der Voreigentümerin beibehalten werden müsse.

Der BGH gab den Mietern nicht Recht. Ein Vorwegabzug für die gewerblich genutzten Einheiten hinsichtlich der Grundsteuer durch die neue Vermieterin sei nicht erforderlich gewesen. Der Mietvertrag enthalte keine Vereinbarung über eine getrennte Abrechnung der auf die

gewerblichen Einheiten entfallenden Betriebskosten. Mit der im Mietvertrag enthaltenen Umlage der Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses werde lediglich geregelt, dass die Betriebskosten insgesamt nach dem Flächenmaßstab zu verteilen seien. Auch wenn die Rechtsvorgängerin in der Vergangenheit einen Vorwegabzug vorgenommen habe, so lasse diese Abrechnungsweise nicht den Schluss zu, dass die Parteien die Regelung im Mietvertrag übereinstimmend dahingehend ausgelegt hätten, dass diese einen Vorwegabzug vorsehen.

Auch die Revision von Mietern hinsichtlich der Geltendmachung von Maklerkosten und weiterer Kündigungsschäden aufgrund einer vom Vermieter angekündigten, jedoch nicht vollständig durchgeführten Modernisierung war nicht erfolgreich (Urteil vom 30. Mai 2017, VIII ZR 199/16). Der Vermieter hatte umfangreiche Modernisierungsarbeiten in einem Mehrfamilienhaus angekündigt. Es sollten Fenster, Türen und die Heizung ausgetauscht sowie eine Wärmedämmung angebracht werden, was zu einer Erhöhung der bisherigen Nettomiete in Höhe von 1.000 Euro um 523,79 Euro

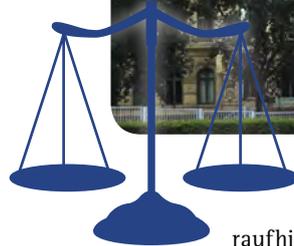


Foto: © by H.D. Volz/PIXELIO

führen sollte. Die Mieter machten daraufhin von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch.

Schon vor Ablauf der Kündigungsfrist mieteten die Mieter durch einen Makler ein Einfamilienhaus an. Nach dem Auszug der Mieter führte der Vermieter nur einen Teil der angekündigten Arbeiten durch und gab hierfür verschiedene Gründe, wie beispielsweise Witterung, Personalengpass im eigenen Bauunternehmen, an. Die Mieter machten geltend, dass die Modernisierungsankündigung vom Vermieter nur vorgetäuscht worden war, um sie als unliebsame Mieter loszuwerden.

Der BGH wies die Revision zurück. Ein Schadensersatzanspruch der Mieter liege nicht vor. Der Vermieter habe die Mieter auf die Verzögerung der Modernisierungsarbeiten nicht hinweisen müssen, da die Mieter zu diesem Zeitpunkt schon das Einfamilienhaus angemietet hatten. Der Vermieter habe die Mieter auch nicht arglistig über sein Modernisierungsvorhaben getäuscht. Immerhin hatte er einen Teil der Arbeiten durchgeführt und nachvollziehbare Gründe für die Verzögerung der Arbeiten vortragen können.

Ulrike Schlößer
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

**Baumkontrollen u. -gutachten
Gartengutachten über Neugestaltung und Pflegearbeiten**

ö. b. v. Sachverständiger
Dipl.Ing. F. Heineken

Tel.: 040/723 17 10 (AB)

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

Anzeigenschluss: 08. September 2017.

Stefanie Hoffmann

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

**Arzt sucht
MEHRFAMILIENHAUS**

– Fairer Umgang mit Mietern –
– keine Aufteilung –

Tel.: 0171 / 2656054
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

Mit Leidenschaft für Ihre Liegenschaft

Ihre neue Hausverwaltung, gewerblich und privat.
Ich kümmere mich um jede Immobilie.

Tel.: 040 / 340 688 99 · mail@wr-immobilien-management.de

BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

Änderungen zum Januar 2018

Neues Bauvertragsrecht

Mit einer ganzen Reihe neuer Vorschriften soll das Bauvertragsrecht als selbständiger Teil des Werkvertragsrechts geregelt werden. Spezielle Vorschriften gibt es auch für Verträge mit Verbrauchern.

Bisher suchte man einen geordneten Katalog für Bau- und Umbaumaßnahmen im Bürgerlichen Gesetzbuch vergebens. Das Werkvertragsrecht enthielt zwar einzelne Bestimmungen für Häuslebauer. Im Großen und Ganzen waren die Regelungen aber sehr allgemein gefasst. Für die komplexen Bauabläufe hatte das Gesetz wenige spezifische Antworten parat. Diese Lücke hat der Deutsche Bundestag nun mit dem „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ geschlossen. Die Regelungen treten im Wesentlichen am 1. Januar 2018 in Kraft.

Für Bauherren, die Verbraucher sind, verbessert sich durch das neue Gesetz insbesondere ihre Verhandlungsposition gegenüber den Bauunternehmen. Dennoch gilt: Bauherren sollten sich trotz verbesserter Rechtslage nicht achtlos in Bauvorhaben stürzen und immer einen schriftlichen Bau- oder Handwerksvertrag abschließen. Nur aus diesem ergibt sich, welche Leistungen konkret durch den Bauunternehmer zum vereinbarten Preis zu erbringen sind. Bauherren sind dann auf der sicheren Seite, wenn sie die Bau- und Handwerksverträge verwenden, die Haus & Grund gemeinsam mit dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) entwickelt hat. Die Verträge können kostenlos auf www.hausundgrund.de heruntergeladen werden. Wichtig ist jedoch, vor Vertragsschluss immer auch die Rechtsberatung beim Grundeigentümer-Verband Hamburg aufzusuchen.

Bauvertragsrecht

BEGRIFFSDEFINITION: Definition des Begriffs Bauvertrag

EINSEITIGES ANORDNUNGSRECHT DES BESTELLERS: Während der Bauzeit kommt es erfahrungsgemäß immer wieder zu Änderungen einzelner Bauausführungen. Können sich Bauherr und Bauunternehmer nicht einigen, kann der Bauherr die geänderte Bauausführung unter bestimmten Voraussetzungen auch einseitig anordnen. Darüber hinaus wurden Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen eingeführt.

ABNAHME: Verweigert ein Bauherr die Abnahme des Werkes, kann der Bauunternehmer vom Bauherrn verlangen, an einer Zustandsfeststellung mitzuwirken.

SCHRIFTFORM: Die Kündigung eines Bauvertrags bedarf der Schriftform, sie muss also unterzeichnet werden.

Verbraucherbauvertrag

Speziell für Bauverträge mit Verbrauchern sind folgende Regelungen aufgenommen worden:

BAUBESCHREIBUNGSPFLICHT: Der Unternehmer muss dem Verbraucher vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung zu Verfügung stellen. Für deren Inhalt gibt das Gesetz Mindestanforderungen vor.

BAUZEITANGABE: Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Vollendung des Baus enthalten.

WIDERRUFSRECHT: Dem Verbraucher wird das Recht eingeräumt, den Bauvertrag innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss zu widerrufen.

ABSCHLAGSZAHLUNG: Es werden Obergrenzen für die Zahlung von Abschlägen durch den Verbraucher und für die Absicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers eingeführt.

BAUUNTERLAGEN: Der Unternehmer wird verpflichtet, Unterlagen über das Bauwerk zu erstellen, die der Verbraucher zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder zur Erlangung eines Kredits benötigt, und diese Unterlagen an den Verbraucher herauszugeben.

Kaufrechtsänderung

EIN- UND AUSBAUKOSTEN BEI MANGELHAFTEM MATERIAL: Stellt sich heraus, dass Materialien mangelhaft sind, nachdem diese bestimmungsgemäß verbaut wurden (zum Beispiel Fliesen und Parkett), stehen dem Käufer Mängelrechte zu. Im Rahmen der Nacherfüllung hat der Käufer auch einen Anspruch gegen den Werkunternehmer auf Ersatz der Kosten für den Ausbau des mangelhaften und den Einbau des mangelfreien Materials.

Spezielle Kammern bei Gericht für Baustreitigkeiten

Bauvertragliche Streitigkeiten vor Gericht ziehen sich häufig lange hin. Dies liegt unter anderem auch an den oftmals komplexen Beweisverfahren. In der ersten Instanz wird in der Regel vor dem Landgericht verhandelt. Spezielle Kammern für Bau- und Architektenrecht gab es bisher in der Regel nicht. Dies wird sich nun ändern. An den Land- und Oberlandesgerichten sollen Kammern für spezielle Sachgebiete unter anderem für Bau- und Architektenrecht eingerichtet werden.

Inka-Marie Storm

Chefjustiziarin

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

Sonderkündigungsrechte

? Ich besitze eine vermietete Eigentumswohnung und habe mit meinem Mieter einen Kündigungsausschluss von vier Jahren vereinbart. Nun hat mir mein Mieter mitgeteilt, dass er wegen eines neuen Arbeitsplatzes in eine andere Stadt ziehen wird und mich um die Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Wohnung an seinen Freund gebeten. Ich habe ihm gesagt, dass ich damit nicht einverstanden bin. Daraufhin hat er das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten gekündigt. Ist das möglich?

Ein Mieter hat zwar keinen Anspruch gegen seinen Vermieter auf die Erteilung der Erlaubnis zur Überlassung der gesamten Wohnung an einen Dritten. Verweigert der Vermieter aber die Erlaubnis zur Untervermietung, so kann der Mieter das Mietverhältnis nach § 540 BGB kündigen, wenn nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund in diesem Sinne liegt beispielsweise vor, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Dritte den Hausfrieden stören oder die Mietsache beschädigen wird. Voraussetzung für das Kündigungsrecht des Mieters ist jedoch grundsätzlich, dass er die Person des Untermieters namentlich benannt hat. Sofern der Vermieter darüber hinaus auch die Anschrift, das Geburtsdatum und den Beruf des potenziellen Untermieters wissen möchte, muss der Mieter dem Vermieter auch diese Informationen geben. Erhält der Vermieter diese Informationen und verweigert er die Genehmigung zur Untervermietung dennoch, kann der Mieter das Mietverhältnis grundsätzlich mit gesetzlicher Frist kündigen. Dieses Sonderkündigungsrecht des Mieters besteht außerdem dann, wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung generell verweigert.

? Ich habe meine Wohnung befristet an einen älteren Herrn vermietet, da ich nach Ablauf der Mietzeit selbst in die

Wohnung ziehen will. Jetzt hat er mir mitgeteilt, dass er krankheitsbedingt in einem Heim untergebracht werden muss und kündigt den Vertrag unter Berufung auf ein Sonderkündigungsrecht in einem derartigen Fall. Gibt es das?

Ihr Mieter kann das Mietverhältnis nicht mit der Begründung kündigen, dass er in ein Seniorenheim ziehen muss. Nach dem Gebot von Treu und Glauben kann ein Vermieter jedoch gehalten sein, seinen Mieter vorzeitig aus dem Mietvertrag zu entlassen, wenn der Mieter ein schutzwürdiges Interesse an der vorzeitigen Vertragsaufhebung hat und wenn für den Vermieter ein akzeptabler Nachmieter gestellt wird. Einen Anspruch des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis gegen Gestellung eines geeigneten Nachmieters kann sich also aus den Grundsätzen von Treu und Glauben ergeben, wenn auf Grund besonderer Umstände (zum Beispiel Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder berufliche Veränderung) dem Mieter ein Festhalten am Vertrag nicht zugemutet werden kann.

? Die in meiner Wohnung lebende Mieterin ist im letzten Monat verstorben. Ihr Sohn hat sich daraufhin bei mir gemeldet und mir mitgeteilt, dass er Alleinerbe ist und als solcher das Mietverhältnis übernimmt und in die Wohnung einziehen wird. Ich habe leider schon einige unschöne Erfahrungen mit diesem Mann gemacht und möchte ihn deshalb nicht als Mieter haben. Kann ich irgendetwas tun?

Es ist richtig, dass der Sohn des Mieters in das Mietverhältnis eingetreten ist, wenn Ihre Mieterin allein in der Wohnung gelebt hat und der Sohn Erbe geworden ist. Nach § 564 BGB ist ein Vermieter jedoch berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats

außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem er vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt hat. Der Vermieter hat also eine Frist von einem Monat, in der er überlegen kann, ob er das Mietverhältnis gegenüber dem Erben kündigt. Dieses außerordentliche Kündigungsrecht des Vermieters setzt kein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Vertragsbeendigung voraus. Die Kündigung des Vermieters nach § 564 BGB muss also nicht begründet werden. Der Mieter hat zwar grundsätzlich die Möglichkeit, der Kündigung zu widersprechen und sich auf Härtegründe zu berufen. Da er als Erbe aber nicht zum Hausstand gehört hat, wird es praktisch kaum Härtegründe für ihn geben. Sofern also die Frist noch nicht verstrichen ist, können Sie das Mietverhältnis gegenüber dem Sohn kündigen.

? Ich habe meine Eigentumswohnung befristet vermietet, da ich nach Ablauf der Mietzeit wieder dort einziehen möchte. Unsere Eigentümergemeinschaft hat in den letzten Monaten mehrere Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung durchführen lassen. Nach Beendigung der Maßnahmen habe ich eine Modernisierungsmieterhöhung durchgeführt. Mein Mieter, der trotz umfangreicher Ankündigung der Maßnahmen keine Einwände hatte, hat nun das Mietverhältnis wegen der Mieterhöhung gekündigt. Darf er das?

Ja, Ihr Mieter hat in dem Fall ein Sonderkündigungsrecht. Ein Mieter, dem nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme die Miete erhöht wird, ist berechtigt, das Mietverhältnis gem. § 561 BGB außerordentlich zu kündigen. Er kann danach bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Dieses Kündigungsrecht hat der Mieter auch dann, wenn der Mietvertrag befristet oder ein Kündigungsausschluss vereinbart ist.

Geschäftsstellen

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

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

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

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

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

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

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

Persönliche Rechtsberatung
 Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

Fachliteratur

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



Mietminderung

von Dr. Hans Reinold Horst, 3. erweiterte
 Auflage 2009, ISBN 978-3-939787-22-8

Mietminderungen und im Zusammenhang
 damit stehende Folgeansprüche zwischen
 Mieter und Vermieter zählen zu den Haupt-
 konfliktpotenzialen des Mietrechts. Für den
 Praktiker stellt sich dabei das Problem, dass
 das Gesetz selbst nur sehr abstrakt ist. Ge-
 nerelle Regelungen aufzustellen, scheint
 fast unmöglich. Deshalb sind Mietminde-
 rungen heute eine Domäne des Richter-
 rechts. Denn im Fall eines Mangels ist die
 Miete „angemessen“ herabzusetzen. Dieser
 unbestimmte Rechtsbegriff ist ausfüllungs-
 bedürftig. Diese Broschüre ist ein Wegwei-
 ser durch das mietrechtliche Gewährlei-
 stungsrecht und wird durch eine ausführliche
 Mietminderungsliste abgerundet.

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

Steuern sparen... für Hausbesitzer

von Dr. Hagen Prühs, 7. Auflage 2014, ISBN
 978-3-936623-60-4

Steuerspartipps für den Erwerb, die Errich-
 tung, Finanzierung und Vermietung von
 Grundbesitz. Der Autor kleidet seine Steuer-
 gestaltungshinweise in ein lesefreundliches
 ABC, das 100 Steuertipps umfasst und ei-
 nen schnellen Zugriff auf die gewünschten
 Informationen ermöglicht. Dieses ABC
 behandelt Sachverhalte von Angehörigen-
 Miete über Gebäudeabschreibung und
 Nießbrauch bis zu Werbungskosten. Zusätz-
 lich findet der Leser in einem geschlossenen
 Bereich im Internet die jeweils aktuelle An-
 lage V zur Einkommensteuererklärung mit
 ausführlichen Erläuterungen.

**21,80 Euro für
 Mitglieder und
 24,80 Euro für
 Nichtmitglieder.**

**Die Patientenverfügung und
 Vorsorgevollmacht des Immobilienei-
 gentümers**

Von Ludger Bornewasser und Manfred
 Hacker, 3. Auflage 2016, ISBN 978-3-
 939787-78-5

Nicht nur alte Menschen können betreu-
 ungsbedürftig werden, sondern auch jun-
 gen Menschen kann dieses Schicksal wider-
 fahren. Wenn der Immobilieneigentümer
 für einen solchen Fall keine Vorsorge ge-
 troffen hat, wird ein gerichtlich bestellter
 Betreuer die Verwaltung seines Vermögens
 sowie seine Vertretung in Gesundheits- und
 Aufenthaltsfragen übernehmen.

Diese nach dem neuesten Stand der
 Gesetzgebung und Rechtsprechung über-
 arbeitete Broschüre soll dem Immobilienei-
 gentümer das Hintergrundwissen verschaf-
 fen, dies mit Hilfe von rechtsfehlerfrei
 formulierter Patientenverfügung und Vor-
 sorgevollmacht zu verhindern.

**10,20 Euro für Mitglieder und
 10,95 Euro für Nichtmitglieder.**

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

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

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Kompaktseminare

Veranstaltungsort:

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

Di, 12. Sep 2017

Was Sie über Wohnungseigentumsrecht wissen sollten

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

Das Seminar vermittelt unabdingbares Basiswissen im Bereich des Wohnungseigentumsrechts 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, 13. Sep 2017

Dauerbrenner und Neuheiten in der Gewerberaummieta

Referentin Assessorin Julia Fierlinger,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Sie vermieten oder verwalten Gewerberäume? Das Gewerberaummietrecht erlaubt den Vertragspartnern im Vergleich zum Wohnraummietrecht einen weiteren Spielraum bei der Vertragsgestaltung. Diese Flexibilität und die starke Prägung durch die Rechtsprechung führen jedoch häufig auch zu einer erhöhten Unsicherheit bei Vermieter und Mieter. Das Seminar hilft Licht ins Dunkel zu bringen und zeigt Regelungsmöglichkeiten zu Mietzeit und Mieterhöhung auf. Darüber hinaus wird die Übertragbarkeit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Wohnraummieta auf Gewerbemietverhältnisse, insbesondere im Bereich Schönheitsreparaturen, besprochen.

Themen:

- Mietzeit – unbefristet versus befristet mit Option
- Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Übertragbarkeit der aktuellen BGH-Rechtsprechung zur Wohnraummieta auf das Gewerbemietrecht

Mi, 20. Sep 2017

Verwalter, Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeirat. Wer darf was?

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

Dieses Seminar stellt die Organe der Wohnungseigentümergeinschaft vor. Die Rechte und Pflichten dieser Organe werden dargestellt.

Themen:

- Darf der Verwalter ohne Beschluss der Wohnungseigentümer Aufträge erteilen? Und wenn ja, bis zu welcher Höhe?
- Ist der Wohnungseigentümer berechtigt, Beschlussanträge für die bevorstehende Wohnungseigentümerversammlung zu stellen?
- Und muss der Verwalter diese Anträge auf die Tagesordnung der Wohnungseigentümerversammlung setzen?
- Was gilt, wenn er die Aufnahme dieser Anträge unterlässt?
- Bestehen Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter, wenn er Beschlüsse nicht durchführt?
- Und wem stehen diese Schadensersatzansprüche zu?
- Darf der Verwaltungsbeirat – gegebenenfalls mit dem Verwalter – Aufträge erteilen?
- Was bedeutet Delegation und wann ist sie zulässig?

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.

Mi, 11. Okt 2017

Vorsorge für den Krankheits- und Sterbefall und Grundzüge des Erbrechts

Referentin RAin Ulrike Schlöber,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Um spätere Lebensentscheidungen bei Unfällen, Krankheiten oder Operationen mitbestimmen zu können, sollten Sie sich schützen und für diese Fälle rechtzeitige Vorsorge treffen. Wir klären Sie auf, damit Sie entscheiden können, welche Vorsorge Sie treffen wollen.

Themen:

- Vorsorgevollmacht
- Betreuungsverfügung
- Patientenverfügung

Jährlich werden in Deutschland Milliardenbeträge vererbt; einen Großteil machen Grundstücke und Häuser aus. Um rechtliche Nachteile zu vermeiden, sollten Sie daher die Grundstücke des Erbrechts kennen.

Themen:

- Gesetzliche Erbfolge
- Erbeinsetzung durch Testament
- Pflichtteilsrecht

Di, 14. Nov 2017

Welchen Mietzins darf ich nehmen?

Referent RA Till Heinisch,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
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 kommt 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.

Mi, 22. Nov 2017

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

Referent RA Ulf Schelenz, LL.M.
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Die Abwicklung eines beendeten Mietverhältnisses birgt für den Vermieter unzählige Gefahren und Tücken in sich. Dies wird häufig auch von erfahrenen Vermietern übersehen und kommt erst dann zum Vorschein, wenn die Falle zugeschnappt ist. Regelmäßig sind dann gemachte Fehler nicht mehr zu korrigieren und kosten viel Geld. Das Seminar ist darauf ausgerichtet, typische Probleme am Ende des Mietverhältnisses zu identifizieren und Fehler zu vermeiden. Fallbeispiele aus der Praxis werden gebildet, um Vor- und Nachteile unterschiedlicher Verhaltensweisen zu durchleuchten. Wann ist beispielsweise eine persönliche Rückgabe der Wohnung sinnvoll? Welche Risiken hat die Fertigung eines Rückgabeprotokolls? Zusätzlich werden Strategien besprochen, um Ansprüche des Vermieters erfolgreich durchzusetzen. Dazu gehören alle Fragen rund um die Abrechnung der Mietkaution und die damit verbundenen Risiken der Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche: Ist es beispielsweise taktisch klüger, eine Nachforderung aus Nebenkostenabrechnung oder eine offene Miete mit der Mietkaution zu verrechnen? Es werden auch praktische Tipps und Tricks vermittelt, damit es zum Schluss heißt: „Ende gut, alles gut!“

Themen:

- Was kann der Vermieter verlangen am Ende des Mietvertrages? Bestehen insbesondere Ansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen?
- Sollte ich die Rücknahme der Wohnung unter Umständen verweigern? Was darf ich und was nicht?
- Welche Schritte habe ich vor und nach Rückgabe der Wohnung einzuhalten, um meine Ansprüche rechtssicher durchzusetzen?
- Sind Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachmietern ratsam? Was ist zu beachten?
- Welche Erfolgchancen bestehen im Gerichtsverfahren bei der Verfolgung offener Ansprüche des Vermieters und wo liegen Risiken?

Seminar

Veranstaltungsort:

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

28./29./30. Nov 2017

Praxis der Zinshausverwaltung * auch für Einsteiger geeignet

Referenten: Rechtsanwälte des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

**Dienstag, 28. November 2017
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr**

**Mittwoch, 29. November 2017
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr**

**Donnerstag, 30. November 2017
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

Rechtsberatung

Neu im Team

Nachdem wir Ihnen in der letzten Ausgabe bereits Christian Bocklage vorstellen konnten, gibt es nun einen weiteren Neuzugang im Beraterteam in der Hauptgeschäftsstelle zu vermelden: Benjamin Herzog, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Nach Studium und Referendariat in Kiel war er seit 2005 in Itzehoe in der Kanzlei Herzog und Herzog tätig. Die dort gewonnene Erfahrung kommt ab sofort unseren Mitgliedern zugute.



Veranstaltungen

Mittwoch, 6. September 2017 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Rechtssicher vermieten ohne Makler“
Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt. Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Donnerstag, 7. September 2017 (ab 15.00 Uhr)
Geschäftsstelle Bergedorf, Neuer Weg 54
„Energetische- und Finanzierungsberatung“
Grundeigentümerversammlung Bergedorf. Gemeinsame Beratung durch einen Energieberater und eine Finanzierungsberaterin. Anmeldung unter Tel. 040/35 90 58 22.

Dienstag, 12. September 2017 (18.30 Uhr)
NTSV-Clubheim Lingtons, Sachsenweg 85
„Hat das Einfamilienhaus noch Zukunft?“
Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Niendorf-Schnelsen. Mitgliederversammlung mit Vortrag von RA Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Donnerstag, 14. September 2017 (10.00 Uhr)
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Bautechnische Beratung“
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Bautechnische Beratung von 10 bis 12 Uhr. Info unter Tel. 040/77 41 44.

Donnerstag, 14. September 2017 (19.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19
„Mehr Wohnraum durch Aufstockung“
Grundeigentümer-Verein Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf. Vortragsabend mit Architekt Dr. Bernd Dahlgrün und dem IVD-Nord-Vorsitzenden Axel-H. Wittlinger.

Sonntag, 17. September 2017 (14.00 Uhr)
Eingang Miniatur Wunderland, Speicherstadt
„Miniatur Wunderland Hamburg“
Haus- und Grundeigentümer-Verein Alstertal-Langenhorn-Alsterdorf. Inkl. Kaffeetrinken. Kosten für Mitglieder 15 Euro, für Gäste 21,50 Euro, Kinder bis 15 Jahre frei. Schriftliche Anmeldung per Post oder an alstertal@grundeigentuemerverband.de oder Fax-Nr. 040/32 13 97.

Montag, 25. September 2017 (19.30 Uhr)
Parkresidenz Rahlstedt, Rahlstedter Straße 29
„Mitgliederversammlung und Vortrag“
Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt. Tagesordnung: 1. Aktuelle Informationen und Verschiedenes; 2. „Mikrobiologie: Legionellen und Schimmelpilze“, Vortrag von Dr. Florian H. H. Brill.

Samstag, 7. Oktober 2017 (7.00 Uhr)
Bus ab Busbahnhof Rahlstedt
„Cuxhaven und das Ahlenmoor“
Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt. Ausfahrt. Preis pro Person inkl. Mahlzeiten 49 Euro für Mitglieder, 54 Euro für Gäste. Kartenverkauf in der Geschäftsstelle Schweriner Straße 27, Reservierung unter Tel. 040/ 677 88 66.

Deutscher Mietgerichtstag

Herbstveranstaltung in Hamburg
East Hotel, Simon-von-Utrecht-Straße 31
15. September 2017 14:30 Uhr

Teilnahmekosten: 50 Euro
(für Mitglieder des Mietgerichtstags kostenlos)

Nutzungsentschädigung nach Beendigung des Mietverhältnisses – materielle und prozessuale Probleme

Referent: Vorsitzender Richter am LG Hubert Fleindl, München

Der Kündigungsfolgeschaden des Mieters

Referentin: Vorsitzende Richterin am LG Astrid Siegmund, Berlin

Anmeldung und weitere Infos

www.mietgerichtstag.de

Mail: anmeldung@mietgerichtstag.de

Der kleine Muck

Der kleine Muck

Weihnachtsmärchen im Ohnsorg-Theater

Bieberhaus · Heidi-Kabel-Platz 1 (ehem. Hachmannplatz) · 20099 Hamburg

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg lädt auch in diesem Jahr alle Kinder, aber auch deren Eltern und Großeltern, zur Aufführung seines traditionellen Weihnachtsmärchens ein.

1. Vorstellung	2. Vorstellung	3. Vorstellung
Sa., den 25. Nov. um 11.00 Uhr	Sa., den 25. Nov. um 13.30 Uhr	Sa., den 25. Nov. um 16.00 Uhr

Die Eintrittskarten sind zum Preis von 9,00€ persönlich am 9. November in unseren Geschäftsstellen* zu den dort üblichen Geschäftszeiten erhältlich. Ab dem 10. November ist die telefonische Bestellung von Restkarten unter **Telefon 040/30 96 72 18** möglich.**



Die Einnahmen aus dem Verkauf der Eintrittskarten einer Vorstellung fließen, wie in der Vergangenheit, der Kinderkrebshilfe „Stiftung phönix“ zu.

* Glockengießerwall 19, 20095 HH · Neuer Weg 54, 21029 HH · Am Soldatenfriedhof 8, 21073 HH, Saseler Ch. 193, 22393 HH · Schweriner Str. 27, 22143 HH

** Leider können gekaufte Karten nicht zurückgenommen werden.



2. bis 9. Juni 2018

Skandinavien

Foto: © by Katharina Wilsch/Alamy/Photo 12

Insel- und Schärenwelt Skandinaviens – Rund um Dänemark

Die skandinavischen Länder zeichnen sich durch eine atemberaubende Natur und eine wunderbare Tierwelt aus. Die malerischen Hafenzentren und spektakulären Küsten machen Skandinavien zu einer idealen Kreuzfahrtdestination. Bequem von Kiel aus nehmen Sie mit der MS Ocean Majesty Kurs auf die dänische Hauptstadt. Sie werden Kopenhagen entdecken und feststellen, dass diese schöne Stadt viel mehr zu bieten hat als die kleine Meerjungfrau. Über Göteborg erreichen Sie Oslo, majestätisch im Oslofjord gelegen. Die norwegische Küste und ihre traumhafte Schärenwelt ist Ihr nächstes Ziel. Arendal ist die älteste Stadt an der Südküste Norwegens und trägt den Beinamen: „Venedig des Nordens“. Die Reiseroute führt weiter nach Süden über den Limfjord nach Aalborg. Fredericia – auf der jütischen Seite des Kleinen Belt gelegen – ist eine reizvolle Küstenstadt mit typisch dänischem Charme und bildet den Abschluss Ihrer Reise, bevor die MS Ocean Majesty am nächsten Morgen wieder Kiel erreicht.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.



Grundeigentümer Reisen

22. bis 31. März 2018

Oman

Foto: Marianne Becking

Entdeckungen im Sultanat Oman

Atemberaubende Landschaften, weltoffene Menschen – das Sultanat Oman heißt uns herzlich willkommen. Hier ist der Spagat zwischen Tradition und Moderne zur Zufriedenheit aller gelungen. Das Land des Weihrauchs, das Land mit großer Handelsstradition, das Land des Seefahrers Sindbad gilt als eines der schönsten Reiseländer.

Unsere Reise im angenehmen Monat März bietet Entdeckungen und Entspannung. Die Hauptstadt Muscat – sehr schön am Meer gelegen –, das Hochgebirge des Hajar, grüne Oasen und die Wüste Ramlat al Wahiba sind einige Bestandteile des Programms.

Die ersten Tage verbringen wir in der Hauptstadt Muscat. Im Stadtviertel Mutrah lädt die schöne Corniche am Meer, mit Hafen, historischen Handelshäusern und dem Souk zu ersten Entdeckungen und einem Einblick in den omanischen Alltag ein.

Einmalig in dieser Region ist der Königliche Botanische Garten. Hier werden wir von der Leiterin, Professorin aus Braunschweig, sachkundig geführt. Im neuen National Museum werden die Geschichte, die Landschaft und die Besonderheiten des Sultanats Oman interessant und kurzweilig dargestellt. Das Erbe der Portugiesen – die Forts Mirani und Jalali – bewachen noch immer die Bucht von Muscat.

Die Große Moschee inmitten prächtiger Gärten und das Königliche Opernhaus werden wir bei der Rundfahrt durch die Hauptstadt Muscat kennen lernen.

Unsere viertägige Rundfahrt – in bequemen Geländewagen mit sehr zuvorkommenden Fahrern – zeigt uns die Vielfalt Omans. Bizarre Feldformationen im Hochgebirge, weltentrückte Bergdörfer, restaurierte Wohnburgen, Oasen mit ausgedehnten Dattelpalmenhainen. Wir übernachten in einem Hochgebirgsresort, in der Oasenstadt Nizwa in einem Camp in der Wüste Ramlat al Wahiba: Riesige Dünen, vollkommene Ruhe und der atemberaubende Sternenhimmel gehören zu den bleibenden Eindrücken.

Noch nicht vom Tourismus überrollt, maßvolle Moderne und lebendige Traditionen sind hier verknüpft. Die wunderschöne Landschaft – herrliche Küsten, Hochgebirge und Wüste – ist in ihrem Kontrastreichtum einmalig.

Ihr Wohlbefinden steht immer im Vordergrund. Das beginnt bereits bei der Anreise: Wir fliegen komfortabel mit der Fluggesellschaft „Emirates“. Immer wieder gibt es auf dieser Reise Muße zum Reflektieren des Erlebten. Wohl dosiert und ausgewogen ist unser Programm.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 2.890,- Euro Einzelzimmerzuschlag 340,- Euro

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.

Laos und Myanmar – Asiens Ströme, Asiens Zauber

Wie bereits ausführlich in unserem Augustheft beschrieben, bieten wir diese exklusive Flusskreuzfahrt an. Besuchen Sie mit uns die Perle Südostasiens, lassen Sie sich verzaubern vom Charme der Menschen und von einmaligen kulturellen Schätzen, ebenso wie von der unbeschweren Art des Reisens. Entspannt und erholsam „fahren“ wir mit der Mekong Sun und entdecken dabei Erforschtes und Unerforschtes, Weltkultur und spektakuläre Landschaften.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an. **Und / oder melden Sie sich gern zu unserer Reisepräsentation / Vortrag am 14. Oktober 2017 an.**



19. Feb bis 9. März 2018

Laos

Gut geschützt vor Einbrechern

Die Einbruchszahlen in Hamburg gehen zurück. Doch das ist kein Grund, den Schutz der eigenen vier Wände aufzuschieben. Mechanische Sicherungen sind teuer aber wirkungsvoll.

Steffen Preißler

Die Zahlen gehen zurück, aber die Angst bleibt. Auch wenn bundesweit und in Hamburg die Zahl der Einbrüche im vergangenen Jahr zurückgegangen ist, bleiben die Befürchtungen, Opfer eines Einbruchs zu werden. Das Risiko wird immer noch als hoch eingeschätzt und hat in den letzten fünf Jahren zugenommen. Das meinen fast 80 Prozent der Befragten, geht aus einer Studie des Gesamtverbandes der Versicherungswirtschaft (GDV) hervor. Danach hat jeder Dritte Angst vor einem Einbruch. Wer in einem Haus lebt, fühlt sich stärker betroffen (48 Prozent haben Angst von einem Einbruch) als jene, die eine Wohnung haben

(28 Prozent). Dennoch treffen viele keine besonderen Vorkehrungen, denn 50 Prozent glauben, dass es bei ihnen nichts zu holen gibt und es für Einbrecher interessantere Objekte gibt. Jeder Dritte glaubt sich durch seine Wohnlage geschützt. Noch herrscht viel Sorglosigkeit vor. Dabei verursacht jeder Einbruch einen durchschnittlichen Schaden von 3250 Euro, berichtet die Versicherungswirtschaft.

Hamburg meldet unterdessen Erfolge bei der Bekämpfung der Einbrüche. Nachdem die Wohnungseinbrüche in Hamburg von 2011 bis 2015 um knapp 40 Prozent auf über 9000 angestiegen waren, gab es im Vorjahr einen deutlichen Rückgang. Die Zahl der

angezeigten Taten sank 2016 um 17 Prozent auf 7510. Gleichzeitig stieg die Aufklärungsquote bei Einbrüchen in Häuser und Wohnungen von 8,7 auf 11,9 Prozent. Einen großen Anteil daran hat die Sonderkommission (Soko) „Castle“, die gezielt nach Einbrüchen ermittelt, hinter denen Serientäter und Banden vermutet werden. Hamburgs Polizeipräsident Ralf Martin Meyer hatte die Soko 2015 mit rund 100 Beamten eingerichtet. Im langfristigen Vergleich liegt die Zahl der Wohnungseinbrüche aber noch immer zwölf Prozent über dem Durchschnittswert der vergangenen 20 Jahre. Aber eine weitere Verbesserung der Lage in Hamburg zeichnet sich ab. In den ersten vier Monaten des Jahres sind die Einbruchszahlen erneut gesunken. Bis Ende April wurden rund 2700 Taten registriert. Das sind gut 1000 weniger als im Vorjahreszeitraum. Vor al-

Einbrecher hebeln bevorzugt Fenster auf, um schnell einzusteigen.

lem Serieneinbrecher meiden jetzt die Hansestadt. Bundesweit gab es im vergangenen Jahr bundesweit 151.000 Wohnungseinbrüche. Das ist ein Rückgang von rund zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der entstandene Schaden lag laut Versicherungswirtschaft bei rund 470 Millionen Euro. Mehr als 40 Prozent aller Wohnungseinbrüche finden tagsüber statt, wenn die Anwohner nicht zuhause sind.

Es wäre fatal, aus einem einmaligen Rückgang schon eine Trendwende abzuleiten und deshalb in den Bemühungen um mehr Prävention und Einbruchschutz nachzulassen. Denn noch klaffen vielerorts eklatante Sicherheitslücken, wenn nach der Ausstattung ihrer Wohnung

mit Sicherheitstechnik gefragt wird. Nur etwa ein Viertel der Befragten gab in der GDV-Umfrage an, dass ihre Wohnung beziehungsweise ihr Haus mit abschließbaren Fenstergriffen, zusätzlichen Sicherungen an Balkon- oder Terrassentüren beziehungsweise einem zweiten Türschloss ausgerüstet ist. „Leider wird der mechanische Einbruchschutz meist sträflich vernachlässigt, obwohl dieser in der Praxis sehr wirkungsvoll ist. Denn jeder dritte Einbruchversuch scheitert an mechanischer Sicherung“, sagt Mathias Zunk vom GDV.

Das hat einen guten Grund: „Mechanische Sicherungen erschweren den Einbrechern den Zugang und verlängern ihre Arbeitszeit“, sagt Kriminaloberrat Harald Schmidt. „Dies erhöht das Entdeckungsrisiko.“ Wenn die Einbrecher nach drei bis fünf Minuten nicht in das Objekt kommen, geben sie in der Regel auf. Ziel vieler Schutzmaßnahmen ist es, den Tätern die Zeit zu klauen. Doch eine gewöhnliche Terrassentür an Einfamilienhäusern ist in drei Sekunden aufgehebelt. „Bei einem Einfamilienhaus sind die rückwertigen Fenster und Balkontüren die neuralgischen Punkte für den Einbruchschutz“, sagt Schmidt. „Darüber dringen zwei Drittel der Einbrecher ein“, sagt Tobias Enke von der Initiative für aktiven Einbruchschutz „Nicht bei mir“, in der Polizei, Sicherheitsfirmen und die Versicherungswirtschaft zusammenarbeiten. Über die Eingangstür kommen nur zehn Prozent der Einbrecher.

Wer neu baut oder renoviert, sollte überlegen, ob er nicht gleich mehr Geld für eine mechanische Sicherung ausgibt. Denn die Nachrü-

stung ist sehr teuer und wird deshalb häufig unterlassen. Entscheidend für die Beurteilung von Fenstern und Türen sind die Widerstandsklassen (RC). Es gibt insgesamt sechs.

Für den Privathaushalt empfiehlt die Polizei mindestens RC-2 oder RC-2-N. Das „N“ steht für „Normal“ und bedeutet, dass keine einbruchhemmende Verglasung ver-

Wo es Rat und Hilfe gibt

Bei der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle in der Hamburger Innenstadt können sich Bürger umfassend informieren, wenn sie ihr Zuhause sicherer machen wollen. Die Tipps sind sehr anschaulich. Bürger können selbst testen, wie unsicher Fenster und Türen ohne zusätzliche Sicherung sind. Versuchsfenster können selbst aufgehebelt werden. „Nur hier können wir Ihnen mittels einer großen Auswahl von Nachrüstmöglichkeiten zeigen, wie Sie Ihr Haus und Heim besser gegen Einbruchtaten sichern können“, sagt ein Polizeisprecher. Die Vereinbarung eines Beratungstermins lohnt erst recht, wenn neu gebaut oder saniert wird. Die Experten vor Ort zeigen die Möglichkeiten und Vorteile von einbruchhemmenden Fenstern und Türen, die bereits „ab Werk“ mit hochwertigen mechanischem Schutz versehen sind und ihre Qualität in aufwendigen Prüf- und Zertifizierungsverfahren bewiesen haben.

Beratungstermine gibt es unter der Telefonnummer 040/42 86-707 77, die Hotline ist montags bis freitags von 10 bis 16 Uhr erreichbar. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle befindet sich in der Caffamacherreihe 4 in 20355 Hamburg.

Finanziell werden vorbeugende Maßnahmen auch von der KfW-Bank gefördert. Seit dem Frühjahr 2017 haben sich die Bedingungen noch einmal verbessert. „Hierfür haben das Bundesbauministerium, das Bundesinnenministerium und die KfW die notwendige Mindestinvestitionssumme von bisher 2000 Euro auf 500 Euro gesenkt“, sagt Sybille Bauernfeind von der KfW. Gefördert werden zehn Prozent der Investitionssumme. Damit liegen die staatlichen Zuschüsse zwischen 50 und 1500 Euro, denn maximal werden Kosten von bis zu 15000 pro Wohnung gefördert. Versteckt ist die Förderung im Programm 455: Altersgerecht umbauen – Investitionszuschuss. In 2016 wurden von der KfW mehr als 40.000 Zuschussanträge für Einbruchschutzmaßnahmen gewährt. Von dem Programm können nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieter profitieren. Allerdings sollten sie die Maßnahmen mit ihrem Vermieter absprechen. Die Förderung muss vor dem Umbau bei der KfW beantragt werden.

Mit dem Programm 455 werden auch schon kleinere Umbauten wie das Nachrüsten einer einbruchssicheren Haustüre staatlich gefördert. Das gilt auch bei Nachrüstungen von Fenstern und Balkontüren. Weitere Möglichkeiten, die eigenen vier Wände möglichst sicher zu gestalten, sind der Einbau einer Alarmanlage oder Gegensprechanlage, die Installation von einbruchssicheren Gittern oder Rollläden bis hin zu teuren Investitionen wie Meldeanlagen mit Überwachungskameras.

Infos: www.kfw.de

Infotelefon: 0800 5 39 90 02 (Montag bis Freitag 8 bis 18 Uhr)



Deutliche Einbruchsspuren nach einem Einstieg über das Fenster.

wendet wird. RC-2-Fenster sind mit Pilzkopfpfannen-Beschlägen, einbruchhemmender Verglasung und einem abschließbaren Fenstergriff ausgestattet. Einen wirksamen Schutz bieten die Schließzapfen, die wie ein Pilzkopf geformt sind. Wird das Fenster geschlossen, greift der sogenannte Pilzkopf unter das Blech des Beschlags und verhindert so, dass der Bolzen mit einem Hebel nach oben gedrückt werden kann. Der abschließbare Griff verhindert, dass das Fenster geöffnet werden kann, wenn das Fenster teilweise zerstört wurde, etwa durch eine handgroße Öffnung. Kosten für ein einflügliges DIN-Fenster mit dieser Ausstattung: rund 700 Euro. Damit ist es doppelt so teuer wie ein Fenster ohne Sicherungstechnik. RC-2-N-Fenster unterscheiden sich in der Ausführung nur dadurch, dass sie keine einbruchhemmende Verglasung haben. Da die meisten Einbrecher eher selten die Scheibe einschlagen, kann man überlegen, auf

die einbruchhemmende Verglasung zu verzichten.

Ob sich die Fenster noch für eine Nachrüstung eignen, sollte mit der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder einem Fachbetrieb besprochen werden. Zwar ist das Nachrüsten von Fenstern und Fenstertüren möglich, doch wegen der hohen Aus- und Einbaukosten sehr teuer. Staatliche Förderung für Maßnahmen zum Einbruchschutz gibt es über ein KfW-Programm (siehe Infokasten).

Fenster, die häufig angekippt werden, können mit einer einbruchhemmenden Vergitterung geschützt werden. Auch die muss RC-2 oder RC-3 entsprechen. Auch die Kellerfenster bedürfen einer besonderen Sicherung. Je nach Bauart müssen sie direkt gesichert werden (zum Beispiel durch Gitter) oder zumindest die Abdeckungen der Kellerlichtschächte. Besondere Aufmerksamkeit verdienen Rollläden. Mechanische Rollläden aus Kunststoff sind meist kein großes Hindernis für die Ein-



Alarmanlage und Türriegel bieten zusätzliche Sicherheit für Senioren

brecher. Sie können einfach hochgeschoben oder aufgeschnitten werden.

Bei Eingangstüren empfiehlt die Polizei ebenfalls die Widerstandsklasse RC-2. Solche Eingangstüren zeichnen sich durch ein verstärktes Türblatt und zusätzliche Stahlriegel aus, was Tätern den Einbruch deutlich erschwert. Diese Riegel befinden sich oberhalb und unterhalb des Hauptschlusses und werden gleichzeitig mit dem Schließvorgang geschlossen. Es gibt 3- bis 9-fach-Verriegelungen. An der Bandseite verkeilen sich Sicherungszapfen im Türblatt. Das hat seinen Preis: Unter 2000 Euro ist eine gute Sicherheitstür nicht zu haben. Gerade in Mehrfamilienhäusern zahlt sich eine sichere Eingangstür aus, denn dort erfolgen knapp 60 Prozent aller Einbruchversuche über die Wohnungstür. Im Nachrüstbereich kann man eine Tür mit einem geprüften Querriegel gut sichern. Wichtig ist, dass die Schließkästen im Mauerwerk fest verankert werden, dass das Schloss unterhalb des Hauptschlusses montiert und der Zylinder durch eine Schutzrosette geschützt wird.

Es gibt aber auch Maßnahmen zum Einbruchschutz, die nicht viel kosten. Eine gute Nachbarschaft zahlt sich vor allem während des Urlaubs aus. So kann der Nachbar regelmäßig den Briefkasten leeren und nach dem Rechten sehen. Auch eine Zeitschaltuhr, die tagsüber das Hoch-

fahren der Rollläden und abends das Einschalten der Raumbelichtung steuert, kostet nicht viel. „Die Reise sollte auch nicht auf sozialen Netzwerken angekündigt werden“, sagt Schmidt. Vor dem Urlaub sollte der Anrufbeantworter am besten ausgeschaltet werden. Ganz falsch ist es, auf dem Anrufbeantworter die genauen Urlaubszeiten anzugeben. „Auch Außenbeleuchtungen, die durch Bewegungsmelder geschaltet werden, schrecken Einbrecher ab“, sagt Enke.

Elektronische Sicherheitssysteme bieten einen Zugewinn an Sicherheit und Komfort. Als Faustregel gilt aber: Mechanik vor Elektronik. Denn mechanische Sicherungen verhindern Einbrüche, elektronische Sicherungen melden sie. Die Einbruchmeldeanlage (EMA) reagiert direkt auf unerwünschte Eindringlinge. „Das funktioniert als interne, hörbare Signalwarnung an die Bewohner und den Einbrecher oder als lautlose Alarmweiterleitung an die Notruf- und Serviceleitstelle eines Sicherheitsunternehmens“, sagt Enke. Voraussichtlich wird der Täter bei einem hörbaren Alarmsignal den Einbruch abbrechen. Eine lautlose Meldung zielt darauf ab, den Einbrecher zu schnappen. In etwa drei Viertel der Fälle, in denen ein Einbruch durch eine Alarmanlage mit sogenanntem „stillem Alarm“ verhindert wurde, konnte der Täter von der Polizei dingfest gemacht werden.



Nasse Wände?
Feuchter Keller?

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HOCHSTEM
NIVEAU

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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC
Wir machen Ihr Haus trocken

Alte Räder nutzen

Nutzmüll e.V.

Bereits im vergangenen Jahr stellten wir Ihnen den Verein Nutzmüll e.V. vor und die Möglichkeit, dort alte Fahrräder abzugeben. Der Verein beschäftigt sich seit seiner Gründung im Jahr 1984 mit Themen wie Müllvermeidung und nachhaltigem Wirtschaften, aber auch sozialer Förderung durch Arbeit und Qualifizierung für Schwerbehinderte und Langzeitarbeitslose. Zurzeit bietet der Verein mehr als 200 Menschen Beschäftigung und Perspektive.

Ein Schwerpunkt stellt dabei die Aufarbeitung defekter Fahrräder in den beiden Werkstätten in Altona und Barmbek dar. Hierfür werden wei-

terhin alte, nicht mehr genutzte Räder gesucht, wie sie sich häufig in Fahrradkellern und Hinterhöfen gerade von Mehrfamilienhäusern im Laufe der Zeit ansammeln. Bei Bedarf können die Mitarbeiter von Nutzmüll die Fahrradspende auch vor Ort abholen.

Die aufgearbeiteten und verkehrstüchtig gemachten Räder werden anschließend kostenneutral verkauft, und zwar an Personen, die ihre Bedürftigkeit nachweisen, das Einkommen darf dabei die Pfändungsfreigrenze nicht überschreiten.

Durch eine solche Fahrradspende helfen Sie bei der Müllvermeidung, unterstüt-



Auch dieses Rad lässt sich sicherlich wieder fahrtüchtig machen.

zen Hilfebedürftige und schaffen zuhause außerdem noch Platz. Eine Win-win-Situation also. Neben Fahrrädern nimmt der Verein auch

alte Computer, gebrauchte Kleidung und Kleinmöbel entgegen, um sie in verschiedenen Projekten für eine neue Nutzung aufzuarbeiten.

Kontakt:

www.nutzmuell.de
fahrrad@nutzmuell.de
Recyclingwerkstatt Altona
Boschstraße 15, Haus B
22761 Hamburg
Tel. 040/890 663 29

Fahrrad-Fit
Werkstatt Barmbek
Bachstraße 98
22083 Hamburg
Tel. 040/227 595 52

HANSA BAUTENSCHUTZ

SANIERUNGSTECHNIK GMBH

**Bautenschutz - Holzschutz - Mauerarbeiten
Schimmelsanierungen - Energetische Sanierungen**

040 - 668 578 07

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

**Jetzt anrufen
und Termin
vereinbaren!**

Mein Zaun. Mein Zuhause.

#zaunteam

HANSA-GLASBAU

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf

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

BAUBETRIEB
seit 1907

solide-zuverlässig

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

BAU & **H**AUSTECHNIK GMBH

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) 550 75 00

Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com

Beratung • Planung • Abwicklung

**Wohnungssanierung
Mauerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

Wir laden Sie herzlich ein, zu einer Präsentation / Vortrag unserer geplanten Kreuzfahrt Laos und Myanmar – Asiens Ströme, Asiens Zauber, am 14. Oktober 2017.

Bei einem ausführlichen Vortrag können wir Ihnen unsere für Februar geplante Reise vorstellen.

Termin der Präsentation:

Samstag, 14. Oktober 2017 um 11:00 Uhr

Reisedatum:

19. Februar bis 9. März 2018

Veranstaltungsort:

Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.,
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg,
Sitzungssaal im 7. Stock



Anmeldung zur Vortragsveranstaltung: „Asiens Zauber“ 14. Oktober 2017, 11 Uhr

<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Name, Vorname		Mitgliedsnummer	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Firma		Personen	
<input type="text"/>			
Straße, Hausnummer			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
PLZ	Ort	Telefon (wo Sie tagsüber zu erreichen sind!)	
<input type="text"/>			
Datum, Unterschrift			

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

Nur rechtzeitige und schriftliche oder telefonische Anmeldungen können berücksichtigt werden! Die Teilnahme an dieser Präsentation ist kostenfrei!

Anmeldung:
Wenn Sie an dieser Präsentation teilnehmen möchten, senden (an: kruck@grundeigentuemerverband.de) oder faxen 040/32 65 06 Sie den nebenstehenden Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück.

Eine gesonderte Benachrichtigung erfolgt nur, wenn die Präsentation zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie nicht daran teilnehmen können.

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Barrierefreiheit

Sicher duschen auch mit Bewegungseinschränkungen

Gisela B. sitzt abends auf dem Rand ihrer Badewanne und trocknet sich nach dem Duschen ab. Ihr wird schwindelig, sie verliert den Halt und rutscht in die Wanne. Die 73-Jährige ist in ihren Bewegungen eingeschränkt – sie hat zwei künstliche Knie und ein Hüftleiden. Sie kann sich in der glatten Wanne nicht umdrehen und nicht aufrichten. Ihre Angehörigen sind an diesem Tag unterwegs. Das Handy hängt an der Badezimmertür. Die Hilferufe der Rentnerin hört niemand. Erst die Putzfrau hilft.

Für die Bremerin war das eine traumatische Erfahrung. Und ein Anlass zu handeln. In dem Haus, in dem sie wohnt, fühlt sie sich wohl. In ihrem sozialen Umfeld ebenfalls. Hier möchte sie so lange wie möglich bleiben, auch wenn

das Duschen in der Wanne beschwerlich ist. Und das Treppesteigen erst recht. Bauliche Veränderungen sind für die Seniorin kein Thema, schließlich ist sie nicht die Eigentümerin des Hauses. Bei kom.fort sucht sie Rat, wie sie ihre Räumlichkeiten, vor allem ihr Bad, sicherer gestalten kann. Der Verein ist seit Jahren der wichtigste Kooperationspartner von Haus & Grund Bremen in Sachen Barrierefreiheit, in Hamburg bietet Barrierefrei Leben e.V. vergleichbare Unterstützung.

Ein Badewannen-Drehsitz aus Kunststoff ist für Gisela B. eine gute Lösung: Er wird auf dem Wannenrand befestigt und lässt sich um 360 Grad drehen. Das erleichtert den Ein- und Ausstieg. Die Rentnerin kann so im Sitzen duschen. Eine Rückenlehne und zwei Armlehnen geben zu-

sätzliche Sicherheit. Die Hausärztin hat für den Drehsitz ein Rezept ausgestellt, so dass die Krankenkasse anteilig die Kosten übernommen hat. Vor der Wanne stehen nun ein normaler Hocker und eine zusätzlich Aufstieghilfe. Für das Handy gibt es einen Haken in Reichweite. Und der Wannenboden wird durch Anti-Rutsch-Farbe beschichtet.

Auch für Erna K. (76) war barrierefreie Badgestaltung ein wichtiges Thema. Sie ist Eigentümerin einer vermieteten Wohnung. Dort hat sie vor einem Jahr die anstehende Sanierung des Bades genutzt, um Barrieren zu beseitigen oder wenigstens zu mindern: Die Badewanne wich einer Dusche mit Sitz und Haltestange, den Einstieg hat sie so niedrig wie möglich gestalten lassen. Und unter dem Waschbecken gibt es nun einen Frei-



raum, sodass der Mieter dort auch mit Rollator gut zurechtkommt. Für solche Umbauten stehen auch Fördermittel der KfW zur Verfügung, auch hierüber können die genannten Vereine (in Hamburg auch die Finanzierungsberatung durch die IFB beim Grundeigentümer-Verband) informieren.

Bernd Richter
Vorstand

Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

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

MAUERWERKSTROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

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

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

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

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

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

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

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

Anzeigenschluss: 8. September 2017

Stefanie Hoffmann

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

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

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

Fenster

Zeitgemäße Verglasung und Rahmenmaterial

Dämmeigenschaft von Fenstern

Die energetische Qualität von Fenstern hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte enorm verbessert. Ein Maß für den Wärmedurchgang ist der sogenannte U-Wert, der in $\text{W/m}^2\text{K}$ angegeben wird. Je geringer der Wert ist, desto besser dämmt das Fenster.

Während bis in die 60er Jahre in der Regel noch Einfachverglasung mit einem U-Wert von 5 – 6 $\text{W/m}^2\text{K}$ verwendet wurde, erreichte man ab Mitte der 70er Jahre mit der Zweischiebenverglasung bereits einen U-Wert von ca. 3 $\text{W/m}^2\text{K}$. Seit Mitte der 90er Jahre konnte auch dieser Wert etwa halbiert werden. Heutzutage kann man mit Zweischiebenverglasung einen U-Wert von 1,1 $\text{W/m}^2\text{K}$ erreichen. Für bessere Werte ist Dreischiebenverglasung mit Werten um 0,6 $\text{W/m}^2\text{K}$ erforderlich. Die Vierschiebenverglasung hat sich noch nicht am Markt etabliert. Mit ihr erhält man sogar U-Werte von unter 0,5 $\text{W/m}^2\text{K}$. Diese wird zurzeit aber nur bei Modellprojekten eingesetzt.

Wer neu baut oder im Rahmen einer energetischen Sanierung die Fenster austauschen möchte, muss sich entscheiden, welche energetische Qualität die neuen Fenster haben sollen. Bei Fenstern muss jedoch der Index genau beachtet werden, denn es gibt U_w , U_f und U_g . Das „w“ steht für „window“ und beschreibt den U-Wert des gesamten Fensters, „f“ steht für „frame“ und gibt den U-Wert des Rahmens an, „g“ steht für „glazing“ und beschreibt den U-Wert der Verglasung.

Gemäß Energieeinsparverordnung ist für das gesamte Fenster bei Sanierungen im Bestand ein U-Wert von 1,3 $\text{W/m}^2\text{K}$ und für Verglasungen 1,1 $\text{W/m}^2\text{K}$ vorgeschrieben. Neben dem U-Wert gibt es bei

Fenstern auch den sogenannten g-Wert, den Gesamtergiedurchlassgrad. Er ist ein Maß für die solaren Gewinne durch ein Fenster. Je besser die Dämmeigenschaften der Fenster über die Jahre geworden sind, desto geringer ist auch der g-Wert geworden.

Materialien

Für einen erhöhten Dämmwert werden für Zweischiebenverglasungen Gasfüllungen aus Argon oder Krypton verwendet. Auch das besser dämmende Xenon kann verwendet werden, es ist aber auch deutlich teurer. Mittlerweile sind Dreischiebenverglasungen nicht mehr viel teurer als die Zweischiebenverglasungen. Mitunter sind Zweischiebenverglasungen mit einem guten U-Wert sogar schwer am Markt zu bekommen, was an der Knappheit der erforderlichen Gase liegen kann. Vor diesem Hintergrund gehört Dreischiebenverglasung zumindest bei Neubauten heutzutage zum Standard.

Beim Rahmenmaterial kann man sich zwischen Kunststoff, Holz und Aluminium entscheiden. Holz- und Kunststoff-Fenster erfreuen sich der größten Beliebtheit. Es sind auch Kombinationen möglich, so dass zum Beispiel die Außenseite aus Holz und die Innenseite aus Kunststoff besteht. Hinsichtlich des U-Wertes ist es unerheblich, für welches Rahmenmaterial man sich entscheidet. Dank moderner Kammersysteme im Rahmen kann man mit allen Materialien gute U-Werte erzielen. Je nach Bauart sind die Kammern ohne Füllung oder mit Dämm-Material ausgeschäumt.

Einbau

Um Wärmebrücken zu minimieren sollten Fenster möglichst weit außenliegend eingebaut werden. Bei Neubau

lässt sich dies besonders gut planen. Hier werden die Fenster sogar mitunter in die Dämmebene gesetzt. Neben dem energetischen Aspekt ist dies auch unter gestalterischen Gesichtspunkten erwünscht, um den so häufig gefürchteten „Schießcharteneffekt“ durch dicke außenliegende Dämmung zu vermei-



Erst das Zusammenspiel von Rahmen, Glas und richtigem Einbau sorgt für optimale Dämmung.

den. Die Oberflächentemperatur der innenliegenden Fensterlaibung wird durch diese planerische Maßnahme um einige Grad erhöht. Das steigert nicht nur das Wohlbefinden im Raum, sondern spielt auch bei der Vermeidung von Tauwasseranfall und gegebenenfalls Schimmelbildung eine entscheidende Rolle. Je mehr der Fensterrahmen von außen überdämmt werden kann, desto geringer ist die Wärmebrücke in diesem Bereich.

Wichtig ist, dass Fenster luftdicht in die Gebäudehülle eingebaut werden. An modernen Fenstern wird häufig schon im Werk des Herstellers ein Folienstreifen außen umlaufend am Rahmen befestigt, der den dichten Anschluss an die Gebäudehülle übernehmen soll.

Lüftungsverhalten

Ganz wichtig ist es zu beachten, dass die Gebäudehülle durch den Einbau neuer Fenster dichter wird. Außerdem besteht das Problem, dass sich Feuchtigkeit der Raumluft nicht mehr wie seither an den Fenstern als kältester Stelle absetzt, sondern an anderen Bauteilen, an denen die Feuchtigkeit nicht sichtbar ist. Dies birgt die Gefahr von Feuchtigkeitsbeziehungsweise Schimmelschäden am Gebäude. Daher ist das Lüftungsverhalten der Bewohner ganz entscheidend. Wer sich für eine lüftungstechnische Maßnahme entscheidet, ist

auf der sicheren Seite. Es gibt hochwertige Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung oder aber preiswertere Systeme, die allerdings unter energetischen Aspekten nicht zu empfehlen sind. Wer weiterhin die Fensterlüftung bevorzugt, muss diese sehr regelmäßig durchführen und am besten mit Hilfe eines Hygrometers zu verschiedenen Zeiten kontrollieren, ob die Luftfeuchtigkeit sich in einem angemessenen Rahmen bewegt.

Wirtschaftlichkeit

Moderne Fenster sind teuer. Dies kann dazu führen, dass sich der Austausch bestehender Fenster trotz erzielter Energieeinsparung nicht amortisiert. Dies hängt aber im Einzelfall von der Qualität der vorhandenen Fenster und

der sonstigen Bauteile und Geometrie des Gebäudes ab. Neben der Energiekosteneinsparung gibt es aber gerade für Fenster andere Gründe, diese zu erneuern. Wer über große Fensterflächen verfügt, kann die Behaglichkeit in den Räumen durch besser dämmende Fenster erhöhen.

Wer neu baut, sollte so planen, dass in den Aufenthaltsräumen möglichst viel Tageslicht genutzt werden kann, um Stromkosten durch künstliche Beleuchtung zu sparen. Jedoch muss auch darauf geachtet werden, dass das Ge-

bäude im Sommer nicht durch zu große Fensterflächen überhitzt. Der sommerliche Wärmeschutz spielt hierfür die entscheidende Rolle.

Fördermittel

Für den Einsatz neuer Fenster stehen auf Bundes- und Landesebene Hamburg Förderprogramme zur Verfügung, die aber an verschiedene technische Voraussetzungen gebunden sind. Das EnergieBauZentrum bietet hierzu umfangreiche, individuelle, kostenfreie und unabhängige Beratungen an.

EnergieBauZentrum Hamburg

Das EnergieBauZentrum Hamburg bietet kostenfrei und unabhängig Beratungen zu sämtlichen Themen des energiesparenden Bauens und Sanierens an wie Dämm-Maßnahmen, Fenstereinbau, Heizungs- und Lüftungstechnik sowie zur Verfügung stehenden Förderprogrammen von Bund und Land.

Kontakt:
Tel. 040-35905-822 oder
energiebauzentrum@elbcam
pus.de

Nächste Veranstaltungen im EnergieBauZentrum:

- 25. - 30. September 2017 Themenwoche „Fenster“ mit individuellen Beratungen und kleiner Zusatz-Ausstellung (kostenfrei)
- 28. September 2017 um 18.30 Uhr Informationsveranstaltung „Fenster – neue Entwicklungen, Rahmenmaterial und Besonderheiten beim Einbau“ (kostenfrei)
- 05. Oktober 2017 um 18.00 Ronny-Meyer- Show: Modernisierungsoffensive (kostenfrei)

ARCHITEKTEN

Dach-Sanierungen und DG-Ausbauten

040.99994573
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektn

ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller, Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell
– kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

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

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN

VOLKER BEHRENS Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



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

H.-W. Hengfoß MAURERMEISTER

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

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

A. Kraft Bautenschutz

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

BAUTROCKNUNG



Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

**BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!**
bebautrocknung@gmx.de

DACHDECKER



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

ENERGIEAUSWEISE



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. Kripo empfohlen
Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250

HAUSMEISTER



Ihr Hausmeisterservice
in Hamburg

Telefon 040 / 22 63 52 0 - 80
www.croneos-hausmeister.de

HAUSMEISTER Forts.

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

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

MALER Forts.

Fassadenbeschichtung auch mit Silikatfarbe

Malermester Kersten NK

Tel. 040/38 31 76
www.malermester-kersten.de

WESP Malereibetrieb

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

SANITÄR-INSTALLATEURE

Sanitär 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
Walldörferstr. 332 · 22047 Hamburg
Tel.: 040/696 40 424 · Fax: 040/696 40 425
www.diemoebelmacher.de

WOHNUNGSRÄUMUNG

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



Die Immobilie als Oase in der Zinswüste

Anleger müssen sich weiterhin auf ein Leben fast ohne Zins einstellen. Nach Einschätzung von Jochen Intelmann, Chefvolkswirt der Hamburger Sparkasse (Haspa), wird die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Geldpolitik in absehbarer Zeit auch nicht verändern.

Auch wenn es seit Jahren steigende Immobilienpreise gibt und in manchen Stadtteilen eine Überhitzung des Marktes festzustellen ist, gehören Immobilien für Intelmann weiterhin zu einem ausgewogenen Anlageportfolio. Eine gute Immobilie könnte zur Oase in der Zinswüste werden.

Denn folgt man Branchenbeobachtern, sind hier weiterhin Renditen zu erwirtschaften. So stiegen die Mieten in einem Jahr durchschnittlich um 5,6 Prozent – unabhängig von der Mietpreisbremse. Da, wo sie nicht greift, liegt die Steigerung teilweise deutlich im zweistelligen Bereich. Die Immobilienberater von Grossmann & Berger gehen für 2017 von einer Verteuerung von Eigentumswohnungen um 5,6 Prozent aus, bei Einfamilienhäusern um 2,3 Prozent.

Deutschland bleibe konjunkturell auf einem eindrucksvollen Wachstumskurs,

prognostiziert Intelmann. Ausschlaggebend dafür sei ein starker Arbeitsmarkt, der die Zahl der Beschäftigten und die Anzahl freier Stellen auf Rekordniveau klettern ließ. Dies gepaart mit steigender Lohnentwicklung und niedriger Inflation stärke die Konsumneigung. „Die Bauwirtschaft wird vom Boom im Wohnungsbau sowie von höheren öffentlichen Investitionen getragen. Sie wird auch weiterhin brummen“, sagt der Chefvolkswirt der Haspa.

Das hat auch Auswirkungen für die Hansestadt: „Hamburg erlebt einen Bauboom wie lange nicht mehr. Den Preisanstieg dämpft das indes kaum“, heißt es beim iib Institut für innovatives Bauen aus Schwetzingen. Gründer Dr. Peter Hettenbach betreibt seit 25 Jahren Marktforschung zu Immobilienwerten. Das iib erstellt auch das Zahlenmaterial für den Immobilien-Kompass der Wirt-

schaftszeitung „Capital“. Deren Einschätzung zur norddeutschen Metropole: „Das Angebot kann die Nachfrage trotz zahlreicher Neubauprojekte nicht befriedigen. In Randlagen ist sogar mit zweistelligen Preissteigerungen zu rechnen.“ Bei „Capital“ sieht man vor allem Immobilien in Wandsbek und Bergedorf als „sehr attraktives Investment“. Für Wandsbek rechnet das iib mit einem leichten Anstieg der Wohnungspreise, während Platzhirsch Grossmann & Berger von fast zehn Prozent Steigerung ausgeht.

Wer bereits Immobilien im Portfolio oder noch nicht das ideale Objekt gefunden hat, sollte über Aktien dividendenstarker Unternehmen nachdenken, die über Jahre hinweg konstante Ausschüttungen vorgenommen haben, lautet der Tipp von Chefvolkswirt Intelmann. Interessant sind neben globalen Konzernen auch wieder verstärkt europäische Titel. Vor einer Anlageentscheidung sollte man sich allerdings immer über seinen persönlichen Anlagehorizont und die eigene Risikobereitschaft im Klaren sein. Empfehlenswert ist deshalb zunächst eine umfassende Beratung.

Heizen mit Holz

Droht Ihrem Kaminofen Ende 2017 das Aus?

Kaminöfen sind in Deutschland sehr beliebt. Schließlich ist Brennholz deutlich günstiger als die Gas- und Ölpreise für die Zentralheizung. Und neben der angenehmen Wärme ist es auch noch sehr gemütlich, vor einem brennenden Kamin zu sitzen.

Allerdings droht zum Ende des Jahres vielen Kaminöfen das Aus. Das Problem: Der Emissionsausstoß ist zu hoch. Dies betrifft hauptsächlich ältere Modelle. Halten sie die festgelegten Grenzwerte nicht ein, muss bei ihnen bis zum 31. Dezember 2017 ein Staubfilter nachgerüstet oder die Geräte komplett ausgetauscht werden. Dies gilt übrigens auch für Heizkessel. Kommen die Eigentümer diesen Anforderungen nicht nach, kann es sein, dass ihr Kaminofen zum Jahresende stillgelegt wird. Grundlage ist die Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV). Sie legt die Grenzwerte für Kamine und Kachelöfen fest.

Die Frist bis zum 31. Dezember 2017 betrifft alle Öfen bis einschließlich Baujahr 1984. Für Kaminöfen der Baujahre 1985-1994 gilt die Schonfrist bis zum 31. Dezember 2020. Bei Geräten, die zwischen 1995 bis Ende März 2010 entstanden sind, gilt die Frist bis 2024.

Neuere Geräte stoßen übrigens um bis zu 85 Prozent weniger Emissionen aus. Außerdem sind sie durch modernere Technik und Material sehr viel wirkungsstärker und energieeffizienter.

Ausnahmen bestätigen die Regel

Wer mit einem historischen Ofen (Baujahr vor 1959) oder Ofenkamin heizt beziehungsweise einen Kochherd nutzt, ist von dieser Regelung nicht betroffen.

Sind Sie sich nicht sicher, ob Ihr Kaminofen betroffen ist, weil beispielsweise das Baujahr nicht zu identifizieren ist? Dann beauftragen Sie Ihren Schornsteinfeger, damit er die Immissionswerte feststellt. Die Kosten liegen beim Eigentümer.

Kommt der Eigentümer seiner Verpflichtung der Umrüstung beziehungsweise des Austausches nicht nach, kann dies ein Bußgeld bis 50.000 Euro zur Folge haben.

Vermeiden Sie Kaminöfenbrände! Diese passieren schneller als man denkt und zwar durch Rußablagerungen im Schornstein. Diese entstehen zum Beispiel wenn feuchtes Holz verbrannt wird und es zu einer starken Rußentwicklung kommt. Durch die große Hitze im Schornstein fängt der abgelagerte Ruß dann an zu brennen. Die Gefahr: Das Feuer wird meist sehr spät erkannt. Und: Das Feuer darf nicht mit



Foto: © by Claudia Hautum / PIXELIO

Wasser gelöscht werden. Rufen Sie schnell die 112. Am besten Sie lassen den Schornstein regelmäßig vom Schornsteinfeger reinigen.

Ist es zu einem Brand gekommen, sind die Wohn- und Hausratversicherung zu informieren. Sie kommen für Schäden auf, die durch einen Brand am Wohngebäude beziehungsweise am Hausrat entstanden sind. Unsere Versicherungsexperten raten übrigens, beide Versicherungen bei einem Anbieter abzuschließen, da Ihnen im Schadenfall so unkomplizierter geholfen werden kann.



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

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

Ulf Schelenz zum Thema



Verkehr und Reinigungsgebühr

Stets neuer Grund zum Ärgern

Sauerei... entschuldigen Sie bitte, aber viel anderes fällt einem Autofahrer nicht mehr ein, wenn man sich die aktuelle Situation auf den Straßen ansieht. Die Stadt Hamburg kommt den Interessen der sogenannten Velofahrer durch einen Ausbau der Radwege nach. Es gibt aber auch noch den einen und den anderen Autofahrer.

Die Zahl der zugelassenen Kraftfahrzeuge in Hamburg ist sogar steigend. Nach Angaben des Kraftfahrt-Bundesamtes wurden Anfang Januar 2017 im Vergleich zum Vorjahr 10.000 Autos mehr zugelassen.

Im rot-grünen Koalitionsvertrag ist vereinbart, dass die Straßen vom Autoverkehr entlastet werden sollen. Betrachtet man das aktuell herrschende Verkehrschaos, so drängt sich der Eindruck auf, dass die Entlastung des Straßenverkehrs durch entnervte Autofahrer erreicht werden soll. Gefühlt wird an allen (Straßen-)Ecken gebaut, ohne dass eine umfassende Verkehrsplanung erkennbar wird. Müssen denn Autobahnen, diverse Ausfallstraßen im Hamburger Stadtgebiet und Hauptstraßen im Innenstadtbereich zeitgleich saniert werden? Ein übergeordnetes Konzept ist nicht erkennbar. Es sei denn, das Konzept heißt „schlagartige und rücksichtslose Beseitigung des Sanierungsstaus der Vergangenheit“. Apropos Stau....

Eine Sauerei ist auch die neue Straßenreinigungsgebühr. Umweltsenator Kerstan spricht davon, dass „Sauberkeit eine Frage der Lebensqualität und auch der sozialen Gerechtigkeit ist, da nicht alle Menschen über einen Balkon oder Garten verfügen.“

Wo wir schon bei Gerechtigkeit sind: Warum soll es gerecht sein, wenn nicht der Verursacher der Verschmutzungen, sondern Anwohner zur Kasse gebeten werden? Warum soll es ge-

recht sein, wenn Anwohner mit Gebühren für die Reinigung der Straßen belastet werden, die sie vorher gerne und ohne Beanstandungen selbst gereinigt haben?

Ohnehin sollte es selbstverständlich sein, dass die Straßenreinigung zu den Kernaufgaben der Stadt gehört. Dafür eine Gebühr von jährlich rund 30 Millionen Euro zu verlangen, ist nicht verständlich. Erst recht nicht in Zeiten, in denen der Senat von hohen Steuereinnahmen und vollen Kassen spricht.

Wir haben immerhin Gelegenheit zur Stellungnahme zur Reinigungsgebühr, aber ob das am Ende wirklich etwas bringt, ist äußerst fraglich.

Diese Posse bringt nicht nur Grundeigentümer zu Recht auf die Palme. Die Reinigungsgebühr soll auch an Mieter weitergegeben werden können, sodass die Mietnebenkosten in die Höhe getrieben werden.

Absehbar ist die daran anschließende Diskussion, dass zu hohen Mieten beispielsweise durch Verschärfungen der Mietpreisbremse entgegen getreten werden müsse. Was für ein Wahnsinn! Trotz Protestes des Grundeigentümer-Verbandes, der Wohnungswirtschaft und Politik hat der Senat Anfang Juli 2017 die Reinigungsgebühr beschlossen. Demnach werden ab Januar 2018 59 Cent pro laufendem Straßenmeter des Grundstückes im Monat erhoben. Wenn nicht nur einmal wöchentlich gereinigt, sondern eine zweimalige Reinigung durchgeführt wird, verdoppelt sich der Betrag. Ein Straßenverzeichnis zur Häufigkeit der Reinigung soll bis Dezember 2017 erstellt werden, erklärte Umweltsenator Kerstan. Nachdem die Gebühr im Senat beschlossene Sache ist, sollen die erforderlichen Gesetzesänderungen von der Bürgerschaft im Herbst beschlossen werden. Ende September 2017 wird eine Anhörung stattfinden, bei der auch der Grundeigentümer-Verband Gelegenheit zur Stellungnahme haben wird.

IMPRESSUM

September 2017

Redaktionsleitung:

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

Verlag und Gesamtherstellung:

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

Anzeigenverkaufsleitung:

elbbüro
Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11 · Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 41, gültig ab 01.01.2017

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

Grundeigentümer-Verband Hamburg v. 1832 e.V.
Glockengießerwall 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

Gerd Hoffmann – Kaispeicher

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Mai 108,8 · Juni 109,0 · Juli 109,4

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen
· v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel
· Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
· Grossmann & Berger GmbH
· Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
· RSD Reise Service Deutschland GmbH
beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

**ALSTERTAL UND
WALDDÖRFER:**
Verkauf mit
Heimvorteil!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

GERSTEL KG
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 GROBMAN
Immobilien seit 1913
Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
Telefon (040) 35 75 88-0
www.richardgrossmann.de

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

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
NORD GMBH & CO. KG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040) 800 4080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

Immobilienmarkt Hanse GmbH
★ Qualität ★ Service ★ Kompetenz
★ Vertrauen ★ Persönlich
Hammerbrookstr. 65 · 20097 Hamburg
Tel. 040 – 2385 4260
www.immobilienmarkt-hanse.de

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsberg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dh-verwaltung.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
Schillerstraße 14, 20146 Hamburg · Rothenbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 60 info@leipe-immobilien.de

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

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

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

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

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

PROBST & RIXEN
GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSGES. 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-VERWALTUNG
Hausmakler seit 1932
VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG
Paul-Nevermann-Platz 2–4
22765 Hamburg
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

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

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

Tiemann & Co.
Immobilien
Verkauf
Vermietung
Verwaltung
Lehmweg 7 · 20251 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

WITTHOFT
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

HAUS-MEISTERHAFT



IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

PrivatBau ist Ihr moderner Immobilienmanager für eine objektnahe Bewirtschaftung Ihres Eigentums nach Ihren Vorgaben. 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

