



IMMOBILIEN NEWS

Beste Aussichten für 2011

Die Hansestadt Hamburg war und ist eine der attraktivsten Immobilienstandorte Deutschlands. Hamburg bietet eine hohe Lebensqualität, die Stadt begeistert die Menschen durch die Nähe zum Wasser, die Vielzahl an kulturellen Angeboten sowie durch eine attraktive Stadtplanung. Durch die Wirtschaftskrise hat die Immobilie an Wert gewinnen können.

Laut Studie der LBS SHH AG und des Marktforschungsunternehmens F+B sind die Immobilienpreise in fast allen Segmenten gestiegen und dies wird auch für die Zukunft prognostiziert. Die Neubautätigkeit stagniert, sowohl in Hamburg als auch im Umland. Trotzdem ist bekannt, dass der Wohnraum-Bedarf weiter zunehmen wird. Die soziodemografische Entwicklung läuft darauf hinaus, dass es immer mehr Single-Haushalte geben wird.

Und das generationsübergreifend. Da wenig neue Mietwohnungen gebaut werden, wird es über kurz oder lang auf dem Wohnungsmarkt knapp. Dadurch

wechseln Mietshäuser innerhalb kürzester Zeit den Besitzer – auch außerhalb der Top-Innenstadt-Lagen. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern profitieren von dem boomenden Markt. Nutzen Sie die Situation und prüfen Sie einen Verkauf. Wir kümmern uns gern um die Abwicklung und vermitteln Ihnen einen zahlungsfähigen und seriösen Käufer – diskret, persönlich und professionell.

Beste Aussichten auch für HAFERKAMP IMMOBILIEN. Das Deutsche Institut für Service-Qualität hat eine Servicestudie zum Thema „Bester Immobilienmakler“ veröffentlicht. Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung 26 Immobilienmakler in den Städten Berlin, Hamburg und Köln einem ausführlichen Test unterzogen. Als „Bester Immobilienmakler“ in Hamburg wurde HAFERKAMP IMMOBILIEN ausgezeichnet.

Jedes Unternehmen wurde anhand von verdeckten Testbesuchen in den Büros sowie bei Objektbesichtigungen untersucht.

Weiterhin flossen die Testergebnisse von telefonischen Beratungsgesprächen, E-Mail-Kontakten sowie Internet in das Studienergebnis ein.

Liebe Leserinnen und Leser,



und wieder liegt ein erfolgreiches Geschäftsjahr hinter uns. Das 44. in unserer Unternehmensgeschichte. Darauf sind wir, das gesamte HAFERKAMP

IMMOBILIEN Team, sehr stolz. Stolz sind wir auch darauf, dass wir mehr als 600 Familien Wohnträume erfüllt haben und wir vielen Kunden helfen konnten, ihre nicht mehr den individuellen Bedürfnissen entsprechende Immobilie zu verkaufen. Im Laufe der Jahre sind viele unserer Kunden zu Stammkunden geworden und wenden sich regelmäßig mit Ihren Wünschen im Bereich Wohnraumvermietung, Gewerberaumvermietung sowie Verkauf von Wohn- und Anlageimmobilien an uns. Für das entgegen gebrachte Vertrauen bedanken wir uns herzlich und betrachten dies als Bestätigung unseres Services und der Qualität unserer Dienstleistung. Wir freuen uns Ihnen auch im nächsten Jahr mit ausgezeichnetem Service rund um die Immobilien zur Seite zu stehen. Ihnen und Ihren Familien wünsche ich fröhliche und erholsame Feiertage sowie einen erfolgreichen Start ins Jahr 2011.

Ihr Jens-Hendrik Haferkamp
geschäftsführender Gesellschafter

J.-H. Haferkamp





Wohneigentum ist eine sichere und renditestarke Kapitalanlage – wenn Sie beim Vermieten keine Fehler machen.

Die TOP 10: Richtig vermieten – Aber wie?

Zehn wichtige Punkte fürs clevere Vermieten.

Ausstattung: Balkon, Einbauküche, Laminat / Parkett: Komfortable Wohnungen sind begehrt.

Lage: Verkehrsanbindung, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten – ganz klar: je attraktiver der Standort, desto höher ist die Rendite.

Preis: Je weniger Sie für die Anschaffung zahlen, desto rentabler. Tipp: Mehrere Objekte besichtigen – so bekommen Sie ein Preisgefühl. Sprechen Sie mit Ihrem Makler: Im Zweifel lohnt sich ein Wertgutachten.

Finanzierung: Für Vermieter rechnet es sich, möglichst viel zu finanzieren. Denn die Kreditzinsen lassen sich von der Steuer absetzen. Tipp: Nicht tilgen, damit die Zinsbelastung gleich bleibt.

Steuer: Den Anschaffungspreis können Sie über 50 Jahre abschreiben – Zwei Prozent pro Jahr, für Häuser und Wohnungen bis Baujahr 1915 sogar 2,5 Prozent. Die Abschreibung gilt aber nur fürs Gebäude, nicht fürs Grundstück.

Fallen: Zahlen Sie in den ersten drei Jahren mehr als 15 Prozent der Anschaffungskosten für Renovierung, fällt das auch unter die 50-Jahre-Frist. Verkaufen Sie innerhalb von zehn Jahren mit Profit, wird Spekulationssteuer fällig.

Renovierung: Auch Modernisierungskosten können Sie absetzen – Wert erhaltende Maßnahmen sogar noch im selben Jahr.

Miete: Bei der Miete sollten Sie sich an vergleichbaren Wohnungen orientieren. Sprechen Sie auch hierzu mit Ihrem Makler.

Mieterhöhung: Innerhalb von drei Jahren sind maximal 20 Prozent erlaubt. Ausnahme: Bei Modernisierung dürfen Sie 11 Prozent der Kosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Bei Staffelmiete steigt die Miete in den vereinbarten Schritten – eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ist dann aber tabu.

Verwaltung: Ärger mit Mietern, lästiger Papierkram (z.B. Nebenkostenabrechnung) können Sie sich sparen – ein Verwalter nimmt Ihnen einen Teil der Arbeit ab. Die Kosten können Sie auf die Miete umlegen.

Wohnen Sie gesund? Wie Sie Ihre Wohnung selbst überprüfen können



Immer mehr Menschen erkennen, dass die eigenen vier Wände einen entscheidenden Einfluss auf die Gesundheit haben können. Schadstoffe aus Anstrichen, Klebern, Tapeten, Böden und Möbeln beeinträchtigen die Wohnqualität. Schlimmer noch: sie können sogar krank machen. Zunehmend ins Blickfeld rücken jetzt auch die Gefährdungen durch Schimmelpilze bzw. deren Stoffwechselprodukte, die in den meisten Fällen unsichtbar sind. Hier lauern jede Menge versteckte Gefahren.

Wertvoller, stiller Ermittler: der „Schadstoffdetektiv“

Mit einem einzigartigen und bequemen Check können Sie der Frage, ob und wie Ihre Wohnung belastet ist, ganz einfach auf den Grund gehen.

Der „Schadstoffdetektiv“ – wer oder was steckt dahinter? Dabei handelt es sich schlichtweg um eine kleine, aber in höchstem Maße hilfreiche Prüfbox von ÖkoPlus, dem Güteverbund für wohngesunde Baustoffe aus Frankfurt am Main. Der „Schadstoffdetektiv“ ist auf seine Weise einzigartig und kommt gesundheitlichen Gefährdungen in Ihrer Wohnung sofort auf die Spur. Die Tests im sogenannten „Schadstoffdetektiv“ nehmen nur wenig Zeit in Anspruch – Zeit, die Sie auf jeden Fall investieren sollten. Dieser Schadstoff-Check wurde von Dr. Gerhard Führer, einem angesehenen Experten für Wohngifte, entwickelt und wird u. a. von der Deutschen Gesellschaft für Umwelt- und Humantoxikologie (DGUHT) empfohlen.

Keine Kompromisse beim Wohlbefinden

„Oft sieht, riecht und spürt man Schadstoffe nicht“, so Horst Kliebe von ÖkoPlus, „doch Kompromisse sind wirklich nicht sinnvoll, wenn es um das eigene Wohlbefinden geht.“ Deshalb, so Kliebe, lohne sich eine Untersuchung in jedem Fall. Der „Schadstoffdetektiv“ ist leicht zu handhaben und liefert ein richtungweisendes Ergebnis für erforderliche Maßnahmen. Mit ihm können viele bekannte Schimmelarten und Formaldehyd aufgespürt werden, die in Innenräumen zu erheblichen Gesundheitsrisiken führen. Eine kurze, prägnante Beschreibung erläutert jeden Prüfschritt. So ist das für jeden leicht nachzuvollziehen. Vorkenntnisse sind dazu nicht erforderlich. Wenn Sie sich nicht ganz sicher sind, überprüfen Sie Ihre Wohnung ganz einfach selbst. Weitere Informationen über den „Schadstoffdetektiv“ bekommen Sie im Internet. Denn die eigenen vier Wände sollten sich dadurch auszeichnen, dass man sich darin wohlfühlt und keinen Gesundheitsgefahren ausgesetzt ist.



Vermieter können damit belegen, welche Schäden während des Mietverhältnisses entstanden sind

Das Wohnungsübergabeprotokoll



Das dicke Ende kommt zum Schluss: Manche Mieter verlassen beim Auszug die Wohnung, ohne sich um Reparaturen oder Renovierungen zu kümmern. Mieter sind jedoch dazu verpflichtet, Schäden zu beseitigen, die sie selbst verursacht haben und die nicht auf einen vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zurückzuführen sind – selbst dann, wenn sie nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet sind. Mit einem detaillierten Wohnungsübergabeprotokoll, das Vermieter und Mieter gemeinsam sowohl beim Einzug als auch bei Auszug des Mieters ausfüllen und unterschreiben, lässt sich belegen, welche Mängel während des Mietverhältnisses entstanden sind.

Schäden ausführlich beschreiben

Der Vermieter muss insbesondere beim Auszug des Mieters akribisch darauf achten, dass alle Schäden detailliert ins Protokoll aufgenommen werden. Zwar wird mit Hilfe des Wohnungsübergabeprotokolls nicht automatisch festgelegt, wer Schäden an der Wohnung beseitigen muss. Aber ein Vermieter, der dem Mieter bei seinem Auszug bescheinigt, dass er die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückgegeben hat, kann später keinen Reparaturanspruch mehr gegen ihn durchsetzen.

Der Vermieter kann also nur die Ausbesserung solcher Schäden vom Mieter verlangen, die auch im Protokoll dokumentiert sind – und die nicht schon beim Einzug des Mieters vorhanden waren. Es sollte für jeden einzelnen Raum der Wohnung festgehalten werden, ob die Mietsache in Ordnung ist bzw. welche Mängel festgestellt wurden. Dabei sollten die Mängel sehr konkret beschrieben werden, pauschale und damit nicht aussagekräftige Feststellungen wie z.B. „verwohnt“, „löchrig“ oder „verbläst“ sind zu vermeiden.

Wohnungsübergabe bei Tageslicht vereinbaren

Generell sollten Mieter und Vermieter das Wohnungsübergabeprotokoll bei Tageslicht erstellen. Es ist sonst schwer, versteckte Mängel zu finden – so lässt sich zum Beispiel die Qualität von Wänden nicht verlässlich beurteilen. Bei dem Protokoll, das beim Auszug erstellt wird, ist es sinnvoll, die Wohnungsübergabe erst dann zu machen, wenn die Wohnung vom Mieter komplett ausgeräumt und renoviert ist. Ist dies nicht möglich, sollten zumindest Vorbehalte im Protokoll gemacht werden, zum

Beispiel, weil noch restliche Möbel die Wände verdecken und der Vermieter sie daher nicht auf Mängelfreiheit prüfen kann.

Tipps für die Wohnungsübergabe:

Für die Wohnungsübergabe sollten sich Mieter und Vermieter genügend Zeit nehmen. Besichtigen Sie jeden Raum und notieren Sie alle Mängel. Beschreiben Sie Schäden ausführlich, zum Beispiel: „Wohnzimmer: Stark vergilbte Tapeten, an der Wand rechts neben der Tür blättert die Farbe ab“ oder „Badezimmer: Etwa 15 Zentimeter lange Haarriss im Waschbecken. Die rechte Wand weist insgesamt 25 Bohrlöcher in den Fliesen auf.“ Ergänzen Sie die Beschreibung eventuell mit Fotos.

Erstellen Sie das Wohnungsübergabeprotokoll bei Tageslicht. Es ist sonst schwer, versteckte Mängel zu finden. Eventuell ist beim Auszug eine Abnahme in zwei Schritten sinnvoll. Bei der ersten wird festgestellt, welche Arbeiten der Mieter noch ausführen muss, um einen vertragsgemäßen Wohnungszustand bei der endgültigen Übergabe zu erreichen. Die Endabnahme erfolgt dann beim zweiten Termin. So hat der Mieter von Anfang an Sicherheit darüber, welche Mängelbehebungen und Schönheitsreparaturen konkret von ihm erwartet werden.



Solaranlagen zur Warmwasserbereitung – Wie Sie jetzt Förderchancen nutzen können

Die Nutzung von Sonnenenergie liegt ökologisch voll im Trend. Mit einer richtig dimensionierten Solar-Anlage können jährlich zwischen 50 und 65 Prozent des Warmwasserbedarfs mit Sonnenenergie gedeckt werden. Im Sommer kann meistens der gesamte Bedarf an Warmwasser über die Solaranlage bereitgestellt werden. Dann kann die konventionelle Heizanlage ganz abgeschaltet werden. Das ist besonders vorteilhaft, weil sie in diesem Zeitraum wegen des wegfallenden Heizbedarfs nur mit einem niedrigen Nutzungsgrad arbeitet.

Wir verraten Ihnen, wie Sie Sonnenenergie zur Warmwasserbereitung optimal nutzen und gleichzeitig von Förderungen profitieren können.

Solaranlagen zur Warmwasserbereitung zeichnen sich durch eine einfache, ausgereifte Technik aus. Inzwischen gibt es eine große Anzahl von Solar-Fachfirmen und spezialisierte Sanitär- und Heizungsinstallateure, die über langjährige Erfahrung bei der Anlagenplanung und -montage verfügen. Sie bieten für die unterschiedlichsten Anforderungen eine breite Palette an Anlagenkonzepten an. Sprechen Sie mit Ihrem Fachmann.

Die konventionelle Heizung gewährleistet über den Ladekreis, dass auch dann ausreichend warmes Wasser zur Verfügung steht, wenn die Solaranlage keine oder zu wenig Nutzenergie liefert. Solaranlagen lassen sich problemlos in die Gebäudetechnik integrieren. Damit ergänzt eine moderne thermische Solaranlage, die mit mindestens 20 Jahren die Lebensdauer eines Heizkessels noch übertrifft, die konventionelle Heiztechnik ideal.

Aktiver Klimaschutz

Mit der Installation einer thermischen Solaranlage trägt man aktiv zu einer Verringerung der klimaschädlichen CO₂-Emissionen bei. Eine Solaranlage hat gegenüber konventionellen Warmwasserbereitungssystemen eine eindeutig positive CO₂-Bilanz. Ökologisch optimal ist der Einsatz einer Solaranlage kombiniert mit rationaler Energietechnik (moderne Brennkessel) bei einem zugleich möglichst niedrigen Energieverbrauch.

Heizen ohne Öl und Gas sondern mit Solarwärme ist heute modernster Stand der Bautechnik. Mit der intensiven Nutzung der Sonnenenergie, ökologischen Baumaterialien und der Verwirklichung individueller Wohnraumsprüche trägt ein „Solar-Haus“ zudem den Anforderungen anspruchsvoller und umweltbewusster Bauherren Rechnung.

Von uns erfolgreich vermittelte Objekte im Jahr 2010.



Verkauf

Exclusives Anwesen in Bestlage!
Dieses helle Einfamilienhaus befindet sich in bester Lage, umgeben von Naturschutzgebiet in den „Schwarzen Bergen“ von Ehestorf. Das sehr gepflegte Grundstück (ca. 1.110 m²) bietet viel Platz für ruhige Augenblicke oder großzügige Spielfläche für Kinder.

Rosengarten-Ehestorf
Verkauf

Objekttyp:	EFH	Baujahr:	2000
Wohnfläche:	210 m ²	Zimmer:	7
Kaufpreis:	530.000 EUR		



Verkauf

Wachstumsgarantie sicher!
Klassisch, mit viel Platz in begehrter Wohnlage verspricht diese in hochwertiger und energieeffizienter Bauausführung erbaute Doppelhaushälfte, Wohnkomfort für die Familie.

Hamburg-Eißendorf
Verkauf

Objekttyp:	DHH	Baujahr:	1997
Wohnfläche:	140 m ²	Zimmer:	5
Kaufpreis:	289.000 EUR		



Vermietet

Für diejenigen, die Großes vorhaben!
In einem repräsentativen und historischen Backsteingebäude befindet sich ebenerdig diese vollausgestattete und unter dem Namen „Palmspeicher“ bekannte Gastronomiefläche.

Hamburg-Harburg
Vermietung

Objekttyp:	Gastronomiefläche	Mietpreis zzgl. NK:	10.640 EUR
Nutzfläche:	1.330 m ²		



Vermietet

Blick auf die Elbe!
In bevorzugter Lage in mitten der Speicherstadt Hamburgs, befindet sich die ansprechende 4 Zimmer-Neubau-Penthouse-Wohnung im angesagten Stadtteil Hafencity. Wer den unmittelbaren Bezug zum Wasser sucht, wird hier fündig.

Hamburg-Hafencity
Vermietung

Objekttyp:	4 Zi.-Whg	Mietpreis zzgl. NK:	2.548 EUR
Wohnfläche:	141,6 m ²	Zimmer:	4