



## Dr. Carsten Brückner kandidiert als Vorsitzender

Nach drei Jahren wird satzungsgemäß der Vorstand unseres Vereins gewählt. Dabei stehen in diesen nicht leichten Zeiten für Eigentümerinnen und Eigentümer nicht nur Personen zur Abstimmung, sondern mehr und mehr auch Programme zur Entscheidung. Während sich die für eine Wiederwahl kandidierenden Personen selbst vorstellen (Seiten 4 bis 5), darf ich Ihnen kurz die konzeptionelle Arbeit des Vorstands darstellen.

Haus & Grund Berlin-Neukölln legt bei seiner Arbeit zwei Schwerpunkte. Der eine ist die Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrags der Beratung der Vereinsmitglieder rund um die Immobilie. Der Vorstand hat in den vergangenen Jahren dafür gesorgt, dass sich das Beratungsangebot des Vereins kontinuierlich vergrößert hat.

Die Beratung der Mitglieder setzt sich aus einer Vielzahl von einzelnen Leistungen zusammen, die aufgrund der vom Vorstand geschaffenen Struktur hervorragend ineinandergreifen. Den Mitgliedern stehen zur Zeit 13 Berater für die Bereiche Recht, Steuern, Bauen, Handwerk, Energie, Finanzierung, Versicherung und Organisation zur Verfügung. Alle Fachberater sind Mitglieder im Verein und erbringen ihre Beratungsleistungen ehrenamtlich.

Die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle stehen für Fragen zur Verfügung, versorgen Sie mit Informationen, Formularen und anderen Arbeitshilfen. Aufgrund sowohl der kontinuierlichen Vergrößerung unserer Mitgliederzahl als auch der immer komplexer werdenden Herausforderungen, wachsen die Aufgaben unserer Mitarbeiterinnen. Die Entscheidung des Vorstands für die derzeitige Personalstärke der Geschäftsstelle

le (drei Mitarbeiterinnen) hat sich bestätigt. Denn der Verein steht nicht nur für die Beratung seiner Mitglieder ein, sondern hat einen großen Anteil an der Entwicklung des Bezirks Berlin-Neukölln, indem wir in einem ständigen Austausch mit dem Bezirksamt Neukölln stehen und in wichtigen Arbeitsgremien vertreten sind.

Neben diesen Aufgaben besteht auch die Verantwortung für das vereinseigene Haus und den darin wohnenden Mietern. Während wir den Zustand der Wohnungen stets anlässlich von Neuvermietungen auf einen zeitgemäßen Standard haben bringen lassen, werden uns in den nächsten Jahren die Fassade, das Dach und die vom Bezirk Neukölln verlangte Sanierungsausgleichsabgabe beschäftigen und finanziell herausfordern. Aus diesem Grund hat sich der Vorstand jetzt auch entschlossen, die Bereiche Mitgliederbetreuung und Hausbetreuung wirtschaftlich dauerhaft zu trennen. Daraus ergibt sich auch die vom Vorstand beschlossene Anhebung der Mitgliedsbeiträge (s. u.).

Ich freue mich, dass Geschäftsstelle und Berater ein eingespieltes Team sind und Ihnen bei Fragen und Sorgen um Ihre Immobilie hilfreich zur Seite stehen können, und der Vorstand, der hierfür die Verantwortung trägt, sich bei seinen Entscheidungen stets einig über die Aufgaben und deren Bewältigung ist. Ich werbe daher für die Fortsetzung dieser erfolgreichen Arbeit mit den bisherigen Entscheidungsträgern und würde mich sehr freuen, wenn Sie die bisherigen Mitglieder des Vorstands in ihren Positionen und in ihrer Verantwortung bestätigen.

Ich bin seit 27 Jahren Mitglied im Verein, seit 22 Jahren Mitglied im Vorstand und seit 14 Jahren Vorsitzender. Seit elf Jahren bin ich auch Vorsitzender des Landesverbands Haus & Grund Berlin und kann dort sowohl innerhalb unserer Organisation als auch als Vertreter der privaten Berliner Eigentümer gegenüber der Berliner Politik die Anliegen der Immobilieneigentümer/innen kommunizieren.

Mein Engagement und Interesse kennen Sie aus meiner Beratungstätigkeit, den Beiträgen im *Infoblatt* und der Zeitschrift *Das Grundeigentum*, den Vorträgen in den Mitgliederversammlungen, den Beiträgen in der Berliner Presse und aus den zu vielen Themen erarbeiteten Handbüchern. Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie mir auch für die nächsten drei Jahre die Leitung des Vereins anvertrauen. |

## Erhöhung des Mitgliedsbeitrags

In den vergangenen gut zehn Jahren wurden die Anforderungen an die Bewirtschaftung und den Betrieb von selbstgenutztem und vermietetem Immobilieneigentum vielfältigen und einschneidenden Regelungen unterworfen. Damit einher geht eine immer schwieriger werdende Einhaltung und Umsetzung der Regeln – auch wirtschaftlich. Diese Entwicklung macht sich auch bei uns im Verein bemerkbar: die Zahl der Mitglieder steigt kontinuierlich, und das Beratungsangebot ist stark nachgefragt. Unser Verein hat sich den Herausforderungen der Zeit gestellt, indem er sein Beratungsangebot thematisch und zeitlich ausgeweitet und das Mitarbeiterteam auf der Geschäftsstelle verstärkt hat.

Unabhängig von der beschriebenen Entwicklung hat der Vorstand schon vor einiger Zeit erwogen, den Betrieb der Geschäftsstelle auf wirtschaftlich eigene Füße zu stellen, damit das Haus und die Geschäftsstelle in der Regel jeweils die eigenen Ausgaben aus den eigenen Einnahmen bestreiten. Für das Mehrfamilienhaus des Vereins in der Kienitzer Straße ist dies der Fall, für die darin befindliche Geschäftsstelle jedoch nicht. Sie wird bisher regelmäßig, wenn auch von Jahr zu Jahr in unterschiedlicher Höhe, wirtschaftlich aus den Einnahmen des Hauses gestützt.

Mit Blick auf die in Neukölln anstehende Sanierungsausgleichsabgabe und andere große Ausgaben sowie die Ungewissheit, wie es politisch – beispielsweise mit dem Mietendeckel – weitergeht und welche Auswirkungen die Grundsteuerreform auf die Höhe der Grundsteuer haben wird, ist es ratsam, auch den Betrieb der Geschäftsstelle auf eigene wirtschaftliche Füße zu stellen.

Der Vorstand hat intensiv erörtert, welche Möglichkeiten sich bieten, dies zu bewerkstelligen. Er kam zu dem Ergebnis, dass Einsparpotential in der notwendigen Größenordnung nicht vorhanden ist. Deshalb schlägt der Vorstand der Mitgliederversammlung eine Beitragserhöhung in zwei Schritten vor. Wir empfehlen den Mitgliedern, in der Mitgliederversammlung am 25. März 2020 zu beschließen wie folgt:

- > Der kalenderjährliche Mitgliedsbeitrag wird mit Wirkung zum 1. Januar 2021 angehoben auf den Betrag von 120 Euro.
- > Der kalenderjährliche Mitgliedsbeitrag wird mit Wirkung zum 1. Januar 2023 angehoben auf den Betrag von 145 Euro.

Das über zwei Jahre angelegte Zeitfenster soll nicht nur dem Verein eine langfristige Planung ermöglichen sondern auch den Mitgliedern eine transparente und solide Kalkulation verdeutlichen.



## Annette Beccard kandidiert als stellvertretende Vorsitzende

Dass ich mich heute für privates Eigentum und private Eigentümer engagiere, hat sich durch die Wiedervereinigung (wg. Doppelung) ergeben. Eine unserer Familie gehörende, zu DDR-Zeiten aber zwangsverwaltete, Liegenschaft im Herzen Ostberlins wurde nach dem Fall der Mauer sehr schnell aus dieser Zwangsverwaltung entlassen. Unsere Familie hatte von jetzt auf gleich eine Aufgabe zu bewältigen und Entscheidungen zu treffen – auf beides war sie überhaupt nicht vorbereitet.

Es wurde entschieden, vor der Konstellation „stark sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz“ und – an westlichen Standards gemessen – obwohl nicht alt an Jahren, aber eben doch bereits seit langem überholte (technische) Anlagen und Einrichtungen nicht zurückzuschrecken und sich der Sache anzunehmen. Seit dem Jahr 2001 führe ich diese Aufgabe in zweiter Generation nach der Wende weiter, denn noch immer gibt es die eine und andere Hinterlassenschaft aus der DDR-Zeit, die noch abzarbeiten ist.

Seither bin ich wirtschaftlich, rechtlich und auch sozial verantwortlich für alles, was den Betrieb und die Bewirtschaftung dieser Liegenschaft ausmacht. Dazu gehören – neben der fortlaufenden Verwaltungs- und Bewirtschaftungstätigkeit – die Themen Altschulden, städtebauliche Sanierungsverfahren gemäß Baugesetzbuch im umfassenden Verfahren, der Umgang mit Themen wie Gentrifizierung, Mietpreisbremse, Mietendeckel und anderes mehr. Aus diesen sehr persönlichen Erfahrungen, die ich mir im wahrsten Sinne des Wortes „erlebt“ und die ich durch eine entsprechende Ausbildung fachlich untermauert habe, bin ich zu meinen heutigen Überzeugungen und Auffassungen gelangt.

Mit den immer stärker und offensichtlicher werdenden eignungsgleichen Eingriffen in privates Eigentum auf Bundesebene, insbesondere aber durch den amtierenden Berliner Senat, setze ich mich aktiv und sehr kritisch auseinander. Meine Auffassungen und Argumente vertrete ich in Gremien und Foren auf Bezirks- und Landesebene und in den Medien und schreibe entsprechende Beiträge.

Mit den Eingriffen in privates Eigentum setze ich mich kritisch auseinander.

Bei der Vertretung unserer Interessen unterstützt mich auch meine Position als stellvertretende Vorsitzende unseres Ortsvereins, mit der verknüpft ist, dass ich auch dem Gesamtvorstand von Haus & Grund Berlin angehöre.

Um mich weiter bestmöglich für unsere Interessen einsetzen zu können, bitte ich Sie um Ihr Vertrauen und somit darum, mir auch für die neue Amtszeit des Vorstands unseres Ortsvereins Ihre Stimme für die Position als stellvertretende Vorsitzende zu geben. |



## Gunther Hildebrandt kandidiert als Schatzmeister

Wer etwas besitzt und sich dauerhafte Freude an seinem Eigentum erhalten will, der findet in unserer Gemeinschaft zuverlässigen Schutz durch eine kraftvolle Interessenvertretung. Ich bin daher froh und dankbar, dem Vorstand des Vereins seit 2003 angehören zu dürfen und stelle mich zur Wiederwahl für die nächste Amtszeit als Schatzmeister.

Als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, als Hausverwalter und als Rechtsberater unseres Vereins berate und vertrete ich Grundstückseigentümer auf allen Gebieten rund um die Immobilie. Meine Familie ist seit 1950 in mittlerweile dritter Generation in der Hausverwalter- und Immobilienbranche tätig. Als Eigentümer und Vermieter von Immobilien ist mir die Betreuung von Immobilien immer auch ein ganz persönliches Anliegen.

Die politisch motivierten, rechtlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen und Drangsalierungen von Immobilieneigentümern nehmen stetig zu. Wir mussten bereits die bundesgesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse akzeptieren. Wir müssen uns in Berlin mit der ausufernden Zahl der sogenannten Milieuschutzgebiete auseinandersetzen. Diese erfordern es, dass wir bei einer Vielzahl von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zum Teil aufwendig zu begründende Genehmigungsanträge stellen müssen, seien die baulichen Maßnahmen auch noch so übersichtlich, für einen an der Pflege, der Fortentwicklung und am Werterhalt seiner Immobilie interessierten Eigentümer geradezu selbstverständlich und sogar kostenneutral, weil der Eigentümer die Investitionen nicht auf den Mieter umlegen will. Weitere Verbote für den Immobilieneigentümer werden beispielsweise im Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetz und dem zum Jahresbeginn eingeführten § 6 Wirtschaftsstrafgesetz formuliert und sogar hohe Bußgelder angedroht. Die Datenschutzgrundverordnung erfordert eine massive Umstellung der Verwaltungshierarchie und eine geradezu tagtägliche Beachtung des gesetzeskonformen Umgangs mit jeder personenbezogenen Information über Mieter, Mietinteressenten, Handwerkern, Dienstleistern etc. Der vorläufige Höhepunkt der regulierenden Einflussnahme durch Politik und Gesetz ist das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), besser bekannt unter dem Namen „Mietendeckel“. Selten hat ein Gesetz für so viel Zündstoff gesorgt und so viele ungeklärte Rechts- und Anwendungsfragen hinterlassen.

Selten hat ein Gesetz wie der „Mietendeckel“ so viele ungeklärte Fragen hinterlassen.

Blieben Sie daher bitte dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Verein Berlin-Neukölln treu verbunden, denn nur Einigkeit macht stark. Gerne möchte ich mich weiterhin für Ihre und unsere Interessen einsetzen und bitte um Ihr Vertrauen und Ihre Stimme zur Wahl als Schatzmeister des Vorstands unseres Ortsvereins für die kommende Amtszeit. |



## Lars Irrgang kandidiert als Beirat

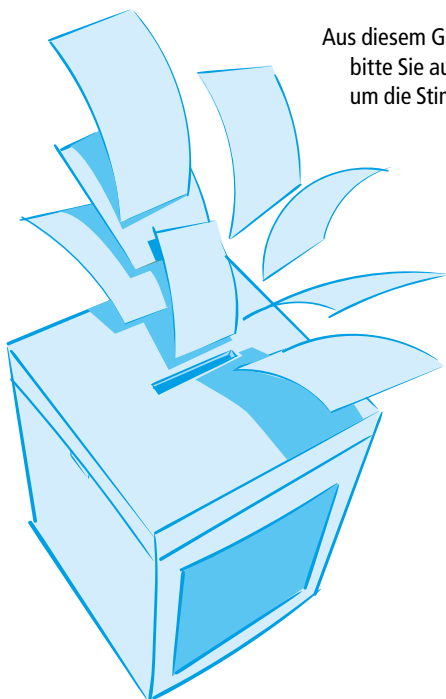
Ich bin ein waschechter Neuköllner, bin in diesem Bezirk groß geworden und lebe nach wie vor in Neukölln. Nach dem Abitur habe ich zunächst eine Ausbildung zum Beton- und Stahlbetonbauer abgeschlossen und im Anschluss an der TFH – heute Beuth Hochschule

für Technik – ein Studium aufgenommen, das ich als Hochbauingenieur abgeschlossen habe.

Mein beruflicher Werdegang ist geprägt durch die Geschichte unserer Familie. Als Kind vermietender Immobilieneigentümer bin ich in die Themen hineingewachsen. Nach und nach habe ich die Verwaltung der Liegenschaften meiner Eltern übernommen. Dazu gehört neben der Verwaltung von frei finanzierten Mietflächen auch die Verwaltung von Flächen, die staatlicher Förderung unterlagen (sozialer Wohnungsbau) und Flächen, die sich in einer WEG befinden. Umgehen muss ich auch mit den Themen „Mileuschutz“, „Mietendeckel“ und „städtebauliche Sanierung im umfassenden Verfahren“, da wir in entsprechenden Gebieten Grundeigentümer sind.

Im Jahr 2008 wurde ich Mitglied bei Haus & Grund Berlin-Neukölln. Meine vielfältigen Erfahrungen wollte – und möchte ich sehr gern auch weiterhin – zu Gunsten der Mitglieder unseres Ortsvereins in der Funktion als Beisitzer einsetzen. In dieser Position kann ich meine vielfältigen Erfahrungen, auch aus meiner angestellten Tätigkeit, in der ich unter anderem mit den Aufgaben eines Bauleiters auch für Bausanierungen betraut bin, in unseren Ortsverein einbringen.

Aus diesem Grunde kandidiere ich und bitte Sie auch für die neue Amtszeit um die Stimme und Ihr Vertrauen. |



Als Beirat kann ich vielfältige Erfahrungen in den Verein einbringen.



## Hans-Jürgen Ottho kandidiert als Beirat

Nachdem ich im Jahr 1985 meinen Meistertitel als Maler und Lackierer erworben habe, wurde ich durch Erhard Schibor, Sohn einer der beiden Namensgeber des Unternehmens Gebrüder Schibor, an die speziellen Anliegen der Haus- und Wohnungseigentümer heran-

geführt. Nach und nach habe ich auch die Verwaltung seiner Liegenschaften übernommen. Auf diesem Wege konnte ich mich sehr gut in die Belange von Eigentümern und Mietern einarbeiten und gleichzeitig erfahren, wie vielfältig die Aufgaben und wie groß die Verantwortung von Eigentümern ist.

Erhard Schibor war es auch, der mich in unseren Ortsverein einführte, dem ich nunmehr seit fast 29 Jahren angehöre. Seit 1998 bin ich im Vorstand von Haus & Grund Berlin-Neukölln tätig. Zunächst war ich Beirat, im März 2006 wurde ich zum stellvertretenden Schatzmeister gewählt. Im Zuge der Umstrukturierung des Vorstands, mit der seine Verkleinerung einherging, wurde ich bei der Vorstandswahl im März 2014 wieder als Beirat in den Vorstand gewählt.

In der Vorstandsarbeit zeigt sich immer wieder, wie wertvoll es ist, wenn Angelegenheiten aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet werden. Neben rechtlichen Rahmenbedingungen, liefern dabei auch (bau)handwerkliches Wissen und entsprechend langjährige Erfahrung wichtige Argumente bei entsprechenden Entscheidungsfindungen und Positionierungen. Auf diese Weise wird im Vorstand immer nach der besten Lösung für jede Angelegenheit gesucht. Auch wenn es um die Belange des vereinseigenen Hauses geht, stehe ich nicht nur mit

Es ist wertvoll, wenn Angelegenheiten aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet werden.

Rat zur Verfügung, sondern erledige ehrenamtlich viele kleine und auch größere handwerkliche „Handgriffe“.

Daneben nutze ich als vermietender Eigentümer die umfangreichen Angebote unseres Vereins selbst und bringe meine Gedanken und Erfahrungen aus dem täglichen Umgang mit Mitgliedern und Kunden bei Vorstandssitzungen und in Besprechungen ein.

Gerne würde ich meine Aufgabe im Vorstand auch weiterhin übernehmen und stelle mich daher zur Wiederwahl in den zukünftigen Vorstand, wofür ich Sie hiermit um Ihre Stimme bitte. |