

KREISBAU-NEWS

Ausgabe Nr. 6

Wohnungsmarkt ist Mietermarkt

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen ist mit über 700 Wohnungen der größte Anbieter von Mietwohnungen in der Region. Dennoch spürt auch die Genossenschaft die Wirtschaftskrise. Mit faulen Immobilienfonds oder überschuldeten US-Hausbesitzern hat das allerdings nichts zu tun. Kurzarbeit und Entlassungen sind hier das Thema. Spürbar ist die Krise vor allem bei den preisgebundenen Wohnungen, die für Bürger mit geringem Einkommen gedacht sind. Dort darf nur einziehen, wer über einen Wohnberechtigungsnachweis verfügt. Aus diesem Personenkreis haben einige Mieter ihren Zweitjob verloren und können sich daher die Wohnung nicht mehr leisten. „Bei freifinanzierten Wohnungen bieten wir verhältnismäßig preisgünstige Mieten an. Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt ein Mietermarkt, die Mieter können sich Ihre Wohnung aus einer Vielzahl von Angeboten aussuchen“, berichtet Jens Kirschner, geschäftsführender Vorstand der Kreisbau.

Die Kreisbau hat deshalb aber keine strukturellen Leerstände. „Wir bieten bis weit in die Region eine einmalige Qualität von Wohnraum. Es gibt keine vergleichbar modernen Wohnungen in der Region zu den Preisen, wie wir sie unseren Mietern anbieten“, so Kirschner weiter. Die Kreisbau wirkt der Krise nicht damit entgegen, dass die Kaltmiete gesenkt wird. Vielmehr profiliert sich die Kreisbau am Markt über die Nebenkosten, oft auch als zweite Miete bezeichnet. Dieses Jahr wird die Kreisbau ihr Sanierungsprogramm abschließen. Dann werden mit Ausnahme weiterer Zukäufe sämtliche Gebäude mit modernen Zentralheizungen, einem Wärmedämmverbundsystem und Isolierglasfenstern ausgestattet sein. Das ergibt für die Mieter Einsparungen von über 50 %, was dann den Werten von Neubauobjekten entspricht. An Neubauten denkt die Kreisbaugenossenschaft allerdings nach wie vor nicht. „Hier mangelt es schlicht und ergreifend an der Nachfrage“, erklärt Kirschner. „Warum soll auch ein potenzieller Mieter eine teure Neubauwohnung anmieten, wenn er den selben Standard zu viel günstigeren Konditionen bei uns haben kann?“.

Kreisbau in Zahlen

Bilanzsumme:ca. 34 Mio. Euro
Eigene Einheiten:rd. 1.400
Fremdverwaltete Eigentumseinheiten:rd. 450
Verwaltete Einheiten „Betreutes Wohnen“: rd. 30
Fremdverwaltete Mietwohnungen:rd. 60
Bauleistungen seit Gründung:rd. 1.700

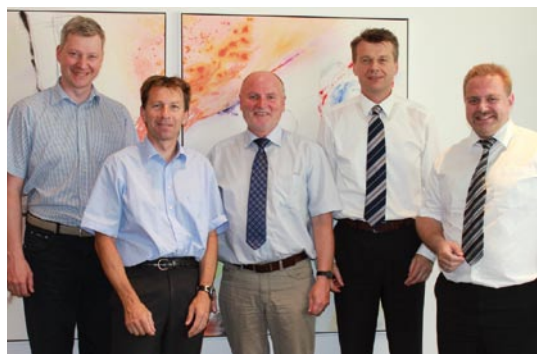
Liebe Mitglieder der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG,

am 29. Juni 2010 tagte der Lenkungsausschuss der Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften Baden-Württemberg in Villingen-Schwenningen. Erfreulicherweise haben vier weitere Baugenossenschaften aus Baden-Württemberg die Aufnahme in der Marketinginitiative beantragt, über die Aufnahme hat die Mitgliederversammlung im Oktober 2010 beschlossen.

Eingetragene Genossenschaft ist ein Markenzeichen und seit der jüngsten Krise erleben die Genossenschaften eine Renaissance. Laut Gerhard Roßweg, Verbandspräsident des baden-württembergischen Genossenschaftsverbands, hat sich dieses Geschäftsmodell gerade in der Krise bewährt.

Der Bevölkerung die Vorteile, die ein Mitglied in einer Wohnungsbaugenossenschaft genießt, nahe zu bringen, ist das primäre Ziel der Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften Baden-Württemberg innerhalb der Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. In der Sitzung des Lenkungsausschusses am 29. Juni wurde u. a. auch über gemeinsame Aktivitäten sowie über Kooperationen mit weiteren regionalen Verbänden in Baden-Württemberg diskutiert. Schwerpunkte der Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften Baden-Württemberg für die Unternehmen sind:

- Gemeinsamer Internetauftritt (www.wohnen-in-bw.de), der auch als Plattform für die Wohnungsvermittlung genutzt werden kann.
- Nutzung von Synergien, indem bereits vorhandene Werbemittel, Bilder und Artikel über die Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. individuell genutzt werden können.
- Gemeinsame Marketingstrategie. Diese ist als Ergänzung zu den eigenen Marketingmaßnahmen zu sehen.



Die Teilnehmer des Lenkungsausschusses sind v.l.n.r. Christian Brokate (Baugenossenschaft Esslingen), Bernd Weiler (Kreisbaugenossenschaft Nürtingen), Klaus Merkle (Familienheim Villingen-Schwenningen), Josef Vogel (LBG Stuttgart), Jens Kirschner (Kreisbaugenossenschaft Hechingen).

Weitere Informationen über die Marketinginitiative finden Sie unter www.wohnen-in-bw.de und unter www.wohnungsbaugenossenschaften.de.

Haften Gemeinden für Schlaglöcher?

Bereits im vergangenen Winter wurden dem TÜV Rheinland zufolge 30 bis 40 Prozent der deutschen Straßen durch Frost schwer geschädigt. Inzwischen sind viele, aber nicht alle Winterschäden beseitigt – und viele Prozesse um beschädigte Autos geführt. Für die Haftung gilt grundsätzlich: Einerseits muss jeder Autofahrer seine Geschwindigkeit den Straßenverhältnissen anpassen. Andererseits muss die Gemeinde für sichere Straßen sorgen. Gerichtsurteile sind sehr stark vom Einzelfall abhängig. Allerdings stellen einige Gerichte gerade auf wichtigen innerstädtischen Straßen höhere Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde und fordern regelmäßige Kontrollen. Werden diese unterlassen, kann ein Autofahrer den Prozess gewinnen (LG Lübeck, Az. 10 O 287/99; LG Dresden, Az. 16 O 1091/00, LG Halle, Az. 7 O 470/97).

Einkaufszentren stärker gefragt



Das PalaisQuartier in Frankfurt bietet mit MyZeil ein architektonisches Highlight und eines der größten Shopping-Center in Deutschland mit Wellness-Etagen, Gastro-Boulevard und einem modernen Büroturm.

Einzelhandelsimmobilien sind bei Investoren wie Immobilienfonds oder Versicherungen derzeit stark gefragt. Das Immobilienunternehmen CB Richard Ellis bezifferte das Transaktionsvolumen in ganz Deutschland in diesem Bereich in den ersten neun Monaten 2010 auf 12,3 Mrd. Euro, bei Jones Lang Lassalle ist von 13,1 Mrd. Euro die Rede. Beide stimmen darin überein, dass Einzelhandelsimmobilien derzeit etwa 50 Prozent des Investmentmarktes bestimmen. Büros seien nur mit etwa 30 Prozent vertreten. Nicht Zweifel am Bürosektor seien dafür verantwortlich, sondern die Tatsache, dass die Investoren bereits sehr „bürolastige“ Portfolios besäßen. Shopping-Center seien deshalb sehr attraktiv, weil sie im Zuge von Mieterwechseln permanent modernisiert und an neue Ladenkonzepte angepasst würden. Da der Einzelhandel derzeit von steigenden Umsätzen ausgehe, versprechen sich auch die Centerbetreiber höhere Mieten, die oft an den Ladenumsatz gekoppelt sind.

Nur geringfügige Inflation

Die Inflation in Deutschland steigt nur wenig. Waren und Dienstleistungen sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im September 2010 gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,3 Prozent teurer geworden. Im August 2010 habe die Inflationsrate 1,5 Prozent betragen. Die Europäische Zentralbank EZB beurteilt das Inflationsrisiko als eher gering. Im Oktober 2010 beließ sie ihren Leitzins auf dem historischen Tiefstand von einem Prozent. Erst wenn man zu dem Ergebnis kommt, dass die Krise endgültig überwunden ist, wird der Leitzins wieder erhöht werden. Tagesgeld und Festgeld werden damit weiter nur niedrig verzinst, die Hypothekenzinsen bleiben günstig. Das sind gute Argumente, sich bei der Suche nach einer Geldanlage auf dem Immobiliensektor umzusehen.

Deutsche sparen fleißig Wasser

Die Deutschen zeigen wenig Neigung zum Sparen, wenn es um Benzin oder Strom geht. Beim Wasser sieht es allerdings anders aus: Der Pro-Kopf-Verbrauch an Trinkwasser hat sich in Deutschland seit 1990 von 147 auf 122 Liter pro Tag verringert. Davon können sich die meisten anderen EU-Länder noch „eine Scheibe abschneiden“. Trotzdem: Die EU plant weitere Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser. Dies könnte über einen Kostenaufschlag geschehen oder auf technischem Wege – etwa durch die Verpflichtung, nur Duschköpfe mit Durchflussbegrenzer zu verwenden oder zu verkaufen.



Foto: Apokalyntosis | Flickr

Keine Videoüberwachung beim Nachbarn

Immer wieder kollidieren ein verständliches Sicherheitsbedürfnis und das verfassungsrechtlich garantierte allgemeine Persönlichkeitsrecht. Das Amtsgericht Nürtingen musste sich mit einem Fall befassen, in dem ein Grundstückseigentümer an seiner Grenze eine Videokamera angebracht hatte, die den gemeinsamen Zugangsweg mehrerer Grundstücke beobachtete. Diverse Nachbarn nutzten diesen Weg ebenfalls – und waren nicht erbaut. Das Gericht entschied, dass die Kamera mangels Zustimmung der Nachbarn zu entfernen sei. Gefilmt werden dürfe allenfalls das eigene Grundstück (Az. 10 C 1850/08).

GEZ: Auch Unverheiratete zahlen nur einmal

Für das Autoradio muss ein zusammenlebendes Paar ohne Trauschein nicht zusätzlich Rundfunkgebühr bezahlen, wenn beide das Auto eines der Partner benutzen. Es reicht aus, wenn ein Partner die für die gemeinsame Wohnung anfallende Gebühr bezahlt, das Autoradio ist ein gebührenfreies Zweitgerät. Das Bundesverwaltungsgericht entschied: Hier könnten die gleichen Grundsätze angewendet werden wie bei einem Ehepaar. Es komme auf die gemeinsame Nutzung der Geräte und nicht auf den Trauschein an (Urteil vom 29.4.2009, Az. 6 C 28.08).

Impressum

Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, 2010

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Carl Christopher, Tirza Renebarg, RuN Uwe Bethge, Mia Grabener RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, empirica, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, GEWOS, Ifo-Institut, BM-Umwelt, InterHyp

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH

Abschlussredaktion: Bettina Liebler

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Schönheitsreparatur heißt auch Teppichreinigung

Wer sich als Mieter vertraglich verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, muss auch den Teppichboden reinigen, hat der BGH entschieden. Die Definition der Schönheitsreparaturen gemäß § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV, der auch das Streichen der Fußböden vorsieht, sei nicht mehr zeitgemäß, da die damit gemeinten Holzdielen kaum noch existieren, so das Gericht. An dessen Stelle trete vielmehr die Reinigung des Teppichbodens. Gemeint ist damit die gründliche Reinigung der Oberfläche, nicht das Staubsaugen. Die Entscheidung erfolgte zwar im Rahmen eines Gewerbemietvertrages; es ist aber davon auszugehen, dass die Erweiterung der Pflichten im Rahmen der Schönheitsreparaturen auch im Wohnraummietrecht gelten wird (BGH, 08.10.2008, XII ZR 15/07).

Gehobene Ausstattung bedeutet höhere Miete

Das Immobilienportal Immowelt.de hat 30.000 Anzeigen für Drei-Zimmer-Wohnungen ausgewertet, um herauszufinden, welche Auswirkungen die Ausstattung auf die Höhe der Miete hat. Ergebnis: Einbauküche und Fußbodenheizung erhöhen den Marktwert einer Wohnung besonders – die Einbauküche um durchschnittlich 17 Prozent, die Fußbodenheizung um elf Prozent. Will ein Mieter Parkettboden statt Laminat oder Linoleum unter seinen Füßen, muss er etwa fünf Prozent mehr hinlegen, ebensoviel für Balkon oder Loggia. Sind mehrere besondere Ausstattungsmerkmale vorhanden, summiert sich der Aufschlag.

Gewerbemietvertrag: Übertragung auf Nachmieter

Gewerbemietverträge sind häufig langfristige Zeitmietverträge. Die Einschränkungen des Wohnraummietrechts gelten nicht. Wie verhält es sich aber, wenn der Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis heraus möchte? Neben der Untervermietung bis zum Vertragsende kann der Vertrag auch im Ganzen auf einen Nachmieter übertragen werden. Dazu kann ein dreiseitiger Vertrag unter Einbeziehung des Vermieters abgeschlossen werden – oder ein zweiseitiger zwischen altem und neuem Mieter, dem der Vermieter zustimmen muss. Diese Zustimmung ist an keine besondere Form gebunden – nicht einmal, wenn laut Mietvertrag Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen. Eine mündliche Gratulation zur erfolgreichen Nachmetersuche reicht aus (OLG Düsseldorf, Urteil vom 8.5.2007, Az. I-24 U 128/06).



Foto: Mueritz | Flickr

Wohnungseigentum: Ansprüche verjähren nach drei Jahren



Foto: Dalbera | Flickr

Wer zu seinem Recht kommen will, muss Zeiten und Fristen einhalten. Noch immer hat es sich nicht überall herumgesprochen, dass sich das Verjährungsrecht deutlich verändert hat.

Grundsätzlich hat jeder Wohnungseigentümer im Rahmen seines Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Anspruch auf die erstmalige Herstellung eines baulich und technisch einwandfreien Zustandes. Das bezieht sich auch auf die Herstellung eines Ausbauzustandes, wie er sich aus dem Aufteilungsplan ergibt. Dieser Anspruch auf erstmalige planmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums unterliegt seit Inkrafttreten des neuen Verjährungsrechts am 1. Januar 2002 der dreijährigen Regelverjährung nach § 195 BGB (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 12. März 2009, I-3 Wx 60/08). Damit gilt für Ansprüche dieser Art nicht mehr die früher nach § 195 BGB a.F. geltende Verjährungsfrist von 30 Jahren.

TIPP: Die Verjährungsfrist von drei Jahren gilt übrigens nach inzwischen herrschender Auffassung auch für die Geltendmachung von Beseitigungsansprüchen bei baulichen Veränderungen (OLG Hamm, 29.05.2007, 15 W 16/07).

Schonfrist bei Mieterzahlungen

„Samstag ist kein Werktag“, entschied der Bundesgerichtshof (Az: VIII ZR 129/09). Diese zeitliche Einstufung war bei Mietzahlungen lange Zeit umstritten. Grundlage für die Entscheidung war, dass die Mieten heute üblicherweise per Überweisung getätigt werden. Weil bei Banken aber samstags nicht gearbeitet wird, ist nicht gewährleistet, dass die Transaktion dem Empfänger rechtzeitig erreicht. Die Karenzzeit von drei Werktagen muss dem Mieter aber ungeschmälert zur Verfügung stehen. Daher gilt nun: Fällt der erste Tag des Monats auf einen Freitag, so hat der Mieter mit dem Zahlungseingang beim Vermieter Zeit bis zum folgenden Dienstag.

Mieter muss neues Messgerät dulden

§ 4 der Heizkostenverordnung schreibt vor, dass der Vermieter den anteiligen Verbrauch der Nutzer von Wärme und Warmwasser erfassen muss. Der Mieter hat es zu dulden, dass zu diesem Zweck Messgeräte in der Wohnung installiert werden. Der Bundesgerichtshof verurteilte kürzlich einen Mieter dazu, Handwerker in die Wohnung zu lassen, damit ein weiterer Heizkostenverteiler eingebaut und ein vorhandener zwecks Funkerfassung der Ablesedaten umprogrammiert werden konnte. Der neue Heizkostenverteiler sollte Daten messen, die bisher noch nicht erfasst worden waren. Mieter seien verpflichtet, alle Maßnahmen zur Installation eines geeigneten Gebrauchserfassungssystems zu dulden (Urteil vom 12.05.2010, Az. VIII ZR 170/09).

Vermieten



Eigene Wohnungen
Fremde Wohnungen
Gewerbeflächen
Mieterbetreuung
Günstige Mieten

Sarah Kränzler

Tel: (07471) 9319-60
Fax: (07471) 9319-99
kraenzler@kreisbau-hechingen.de

Verkaufen



Immobilienvermittlung
Immobilienbewertung
Finanzierungsberatung
Versicherungsberatung
Investitionsberatung

Benjamin Bitzer

Tel: (07471) 9319-54
Fax: (07471) 9319-99
bitzer@kreisbau-hechingen.de

Verwalten



Eigentumsverwaltung
Mietverwaltung
Full-Service-Verwaltung
Geschäftsbesorgungen
Baubetreuung

Walter Lamparth

Tel: (07471) 9319-52
Fax: (07471) 9319-99
lamparth@kreisbau-hechingen.de

Meldungen der Kreisbau

Wohnungen sehr gefragt

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen muss sich in letzter Zeit vermehrt mit Anfragen nach Sozialwohnungen, insbesondere in Hechingen, auseinandersetzen. Dieser Umstand ist besonders ärgerlich, da viele Interessenten eine Fürsorgepflicht erwarten und oft enttäuscht wieder weggeschickt werden müssen. Die Kreisbau kann sich die Erwartungshaltungen der Anfragenden gut erklären, da die Kreisbau qualitativ hochwertige Wohnungen zu günstigen Mietpreisen am Markt anbietet. „Dieses Preis-Leistungsverhältnis bietet in der Region nur die Kreisbau“, erklärt Jens Kirschner, geschäftsführender Vorstand der Kreisbau. „Viele Antragsteller kommen in der Annahme, dass wir Ihnen Wohnraum zur Verfügung stellen müssen. Dies ist jedoch falsch“, erläutert Kirschner weiter. „Wir können für Menschen aller sozialen Schichten Wohnraum anbieten. Eine Verpflichtung für Wohnungszuweisungen besteht aber nicht. Hierbei berücksichtigen wir die Zusammensetzung des Wohnumfeldes und die Bonität der Mietinteressenten.“ Im Klartext heißt das, wer wegen Mietrückständen obdachlos ist oder die eidesstattliche Versicherung abgeben hat, wird bei der Kreisbau in aller Regel nicht in den Genuss des genossenschaftlichen Wohnens gelangen. Dies gelte auch für die noch rund 200 Wohnungen der Kreisbau, die mit öffentlichen Mitteln gefördert sind. „Die Bevölkerung sieht die enormen Investitionen der vergangenen Jahren in den Wohnungsbestand“, erklärt Kirschner die starke Popularität der Kreisbau. „Auch der sehr gute Standort unserer neuen Geschäftsstelle in der Hofgartenstraße hat uns einen weiteren Schub gebracht.“ Während die Bautätigkeit von Mehrfamilienhäusern weiter abnimmt sind umfassende Modernisierungen von Mietwoh-

nungen durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung für Privatpersonen in der Regel weiterhin wirtschaftlich uninteressant. Hierdurch wird sich diese Entwicklung weiter verschärfen. Auch die Kreisbau wird derzeit keine neuen Mietwohnungen bauen, da diese nicht kostendeckend bewirtschaftet werden können. Dennoch wird die Kreisbau weiterhin versuchen bestehende Mehrfamilienhäuser zu kaufen, um so angemessen auf Entwicklung der Nachfrage zu reagieren. Wer auf dem Markt keine Wohnung findet oder obdachlos wird, findet bei den zuständigen städtischen Behörden oder caritativen Einrichtungen Hilfe.

Ausbildung aus Überzeugung

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen bildet Büro- und Immobilienkaufleute aus. So konnten in den letzten Jahren zwei Büro- und zwei Immobilienkaufleute Ihre Ausbildung mit Erfolg abschließen. Sehr erfreulich dabei ist, dass alle übernommen werden konnten und nach wie vor für die Kreisbau tätig sind. Der geschäftsführende Vorstand, Jens Kirschner vertritt diese Philosophie aus Überzeugung: „Der beste Nachwuchs ist der, den man selbst ausbildet. Wir bilden in erster Linie mit Blick auf die demografischen Herausforderungen in Zukunft aus. Der Wettbewerb um junge Nachwuchskräfte hat längst begonnen, das spüren wir natürlich auch“. Die Ausbildung im eigenen Unternehmen stellt ein besonders geeignetes Mittel der Fachkräftegewinnung dar. Deshalb geht man bei der Kreisbau auch hier neue Wege. Ab dem Wintersemester 2010 bietet die Kreisbau erstmals ein Studium an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Stuttgart an. Mit der Empfehlung eines derzeitigen Praktikums bei der Kreisbau wird Herr Christian Hartmann den Studiengang BWL-Immobilien belegen. „Wir bilden unsere Mitarbeiter natürlich stän-

dig berufsbegleitend weiter. Einige unserer Mitarbeiter haben über diese Schiene auch einen akademischen Grad erworben. Jetzt wollen wir hier den nächsten Schritt tun und Sie schon während der akademischen Erstausbildung begleiten“, erklärt Kirschner.



V.l.n.r. Jens Kirschner (Geschäftsführender Vorstand), Christian Hartmann (Student an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Stuttgart), Günter Zanger (Vorstandsmitglied).

Auch Christian Hartmann freut sich auf das Studium: „Ich wollte eigentlich an einer Fachhochschule Immobilienwirtschaft studieren und habe mich zur Vorbereitung bei der Kreisbau um ein Praktikum beworben. Hierbei habe ich schnell festgestellt, dass Theorie und Praxis zwei paar Stiefel sind und als dann das Angebot der Kreisbau mit dem Studium an der Dualen Hochschule kam, war für mich die Entscheidung schnell gefallen. Die Möglichkeit praxisnah in einem Betrieb zu arbeiten und das nötige theoretische Wissen an der Hochschule vermittelt zu bekommen ist für mich die Ideallösung“. Die Duale Hochschule Baden-Württemberg in Stuttgart ist der Nachfolger der Berufsakademie Stuttgart, abgekürzt „BA“. Der Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft unter der Fakultät „Wirtschaft“ dauert 3 Jahre und endet mit dem akademischen Titel „Bachelor of arts“. Dieses Studium ist mit 210 ETCS akkreditiert. Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ist Dualer Partner der DHBW Stuttgart.