

IMMOBILIEN aktuell

Eine Information für Kunden & Geschäftsfreunde

Metgenberg Immobilien- und Finanzvermittlungsgesellschaft mbH, Hindenburgstraße 35, D-51643 Gummersbach
 Telefon +49 (2261) 91079-0, Telefax +49 (2261) 91079-22, www.metgenberg.de

Gummersbach: Attraktive City – Lebenswerte Stadt

Post verlängert Vertrag in Gummersbach

Nicht nur in Gummersbach, sondern in vielen Klein- und Mittelstädten haben die Innenstädte durch die Veränderung der Industrielandschaft oder der Infrastruktur gelitten. Für Gummersbach gibt es vielversprechende Pläne, wie man dem gefürchteten Trend der Verödung entgegenwirken kann. Eine besondere Herausforderung war die Umnutzung des Steinmüller-Geländes.

Das neue Einkaufszentrum der HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, dessen Fertigstellung jetzt für 2014 vorgesehen ist, wird über eine offene Ladenpassage in der Kampstraße eine direkte Verbindung zur Innenstadt bekommen. Diese wichtige städtebauliche Maßnahme sorgt als Bindeglied für Attraktivität, prägt die neue Mitte der Stadt ganz wesentlich mit und macht die Stadt damit lebenswert.

Erfolgreich kann dieses ehrgeizige Projekt aber nur sein, wenn Anlieger und umliegende Kaufleute an einem Strang ziehen. Lange Zeit standen massive Bedenken einer Umgestaltung im Wege. Darüber ist so viel Zeit vergangen, dass nicht mehr sichergestellt war, wie die Post an ihrem langjährigen Standort zu halten war. Doch jetzt gibt es gute Nachrichten: Die Post hat ihren Mietvertrag mit Martin Metgenberg für die Hindenburgstraße 20, der ursprünglich Ende 2012 auslaufen sollte, bis Juli 2014 verlängert. Metgenberg ist darüber sehr erfreut: „Ich gehe davon aus, dass sich dieser Teil der Innenstadt zu einem lebendigen, vielseitigen Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln wird. Und eine Post gehört einfach dazu.“



Hier finden Sie weitere Informationen zum Objekt.



Hindenburgstraße putzt sich heraus

Die beiden Häuser im Gummersbacher Zentrum in der Hindenburgstraße, die im Eigentum der Immobilienprojekt Gummersbach, Hindenburgstraße 35-37 GmbH & Co. KG stehen, werden im Laufe des Jahres 2012 umfangreich modernisiert und umgebaut. Außer der Fassade wurde bereits das Heizungs- und Lüftungssystem erneuert und mit einer neuen Brennwerttherme ausgestattet, was sich für die Mieter positiv auf die Betriebskosten auswirkt. Über dem Entertainment Center im Haus Hindenburgstraße 37 aus dem Jahr 1991 werden die darüber liegenden Büroflächen nach und nach renoviert. Schon jetzt profitiert davon das neu eingezogene Yoga-Studio, dem wir an dieser Stelle viel Erfolg wünschen.

Gummersbach bekommt das Giganetz

Gummersbach gehört neben 18 weiteren Städten zu den Ausbaubereichen, in denen das Giganetz verfügbar sein wird, wenn sich genügend Interessenten finden, die sich entscheiden. Die Telekom startet den aufwändigen Glasfaser-Ausbau zunächst in einigen ausgewählten Städten und Stadtteilen als Pilotprojekt. In Gummersbach sind bereits jetzt fast 200 der 250 Vorverträge geschlossen worden, die notwendig sind, damit der Ausbau erfolgen kann. Die Daten werden dann mit Lichtsignalen transportiert. Die Nutzer des Giganetzes sind mit Lichtgeschwindigkeit im Internet unterwegs, sehen Fernsehen in Full HD und telefonieren mit höchster Sprachqualität – alles gleichzeitig über einen Anschluss. Das moderne Glasfasernetz ermöglicht Download-Raten von bis zu 200 Mbit/s und Upload-Raten von bis zu 100 Mbit/s. Das ist besonders für die moderne Büronutzung immer wichtiger. Mit „Fiber to the Home“ (FTTH) endet die Glasfaserleitung direkt in der Wohnung und nicht mehr auf dem Bürgersteig oder im Keller des Hauses. „Damit sind unsere Immobilien optimal für die Zukunft gerüstet“, erläutert Martin Metgenberg.



Neuerungen beim Mietrecht

Das Steuervereinfachungsgesetz 2011 regelt seit dem Jahreswechsel die verbilligte Vermietung von Wohnungen neu. Vermieter, die von ihren Mietern weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete verlangen, müssen damit rechnen, dass das Finanzamt Werbungskosten nur noch anteilig anerkennt. Vermieter sollten ihre Mietverträge daraufhin überprüfen. In diesem Jahr wird wohl auch endlich die Reform des Mietrechts umgesetzt. Damit Vermieter energetische Sanierungen leichter umsetzen können, sollen die Regeln weniger bürokratisch werden. Der Gesetzentwurf beschränkt zudem das Recht der Mieter auf Mietminderung wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen.

Zukunftsfähig und lebensdienlich bauen und umbauen



Foto: © Jeremy Levine-Design / Flickr.com

Um die Aufgaben angesichts steigender Energiepreise und einer alternden Bevölkerung zu lösen, ist eine gute Vernetzung von Praktikern und Experten aus der Architektur-, Bau- und Immobilienbranche notwendig.

Der Wohnungsbestand in Deutschland ist alt. Im Osten liegt der Anteil der bis 1948 erbauten Wohnungen bei 42,6 Prozent, während er in Westdeutschland bei knapp einem Viertel liegt. Wir wohnen in Häusern, die den Anforderungen von vor hundert Jahren entsprechen – und fühlen uns wohl, weil vieles, was damals wichtig war, noch heute gilt. Diese Bauten sind ein gutes Beispiel für Nachhaltigkeit. Ob diese Aussage auch in hundert Jahren gelten wird, entscheiden die Bauherren jetzt. Aber was versteht man eigentlich unter „Green Building“, und wie funktionieren nachhaltige Gebäude? Wie sieht ein Zertifizierungsprozess aus? Was ist ein zukunftsfähiger Wohnstandard? Welche Chancen bieten nachhaltige Handelsimmobilien für nachhaltigen Konsum? Und noch wichtiger: Wer kennt sich fachlich mit diesen Dingen aus? Das sind die Fragen, mit denen sich zum Beispiel das Online-Magazin greenIMMO auseinandersetzt (www.greenimmo.de).

Dachdämmung dringend empfohlen

Mit Hinweis auf die Studie Marktmonitor Immobilien 2011 empfehlen fast drei Viertel der Immobilienprofis Eigentümern eine Dämmung des Daches. Investitionen in die Wärmedämmung zahlen sich aus, wenn das Haus später verkauft werden soll. Auch eine Fassadendämmung oder Wärmeschutzverglasung wirkt verkaufsfördernd. Eigentümern, die ihre Immobilie vermieten möchten, raten die Immobilienmakler, ihr Geld in eine fortschrittliche Wärmeschutzverglasung zu investieren. Insgesamt halten die Fachleute energetische Sanierungsmaßnahmen oder Teilsanierungen für sinnvolle Investitionen, um den Marktwert einer Immobilie zu steigern. Für Kaufinteressierte spielt der energetische Zustand einer Immobilie eine immer größere Rolle, da sie mögliche Mängel nach dem Kauf auf eigene Kosten beheben lassen müssen.

2020 wird Deutschland 36 Prozent seines Stroms aus erneuerbaren Energien generieren

Der deutsche Energiemarkt wird sich in den nächsten Jahren deutlich verändern. Die Kapazitäten der Nuklearenergie halbieren sich, während erneuerbare Energien auf 36 Prozent der generierten Energie bis 2020 steigen. Laut Frost & Sullivan wird sich die gesamte generierte Energie von 625 TWh in 2010 auf 590 TWh in 2020 verringern, weil Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz greifen.

Jedoch wird die installierte Kapazität im Jahr 2020 von 153 GW auf 179 GW ansteigen. Dies ist dem Wachstum im Wind- und Solarsektor zu verdanken. Bis es soweit ist, müssen sich die Verbraucher weiterhin auf steigende Preise einrichten. Jeder fünfte Versorger will im März und April Preiserhöhungen durchsetzen. Die Preissteigerungen bedeuten Mehrkosten von durchschnittlich 3,3 Prozent pro Jahr, einzelne Anbieter haben sogar Preissteigerungen von bis zu 10 Prozent angekündigt, das zeigt eine aktuelle Auswertung des Verbraucherportals toptarif.de.

Das „Nest“ ermöglicht Experimente am Bau

Gebäude stehen für lange Zeit. Doch genau das behindert die Experimentierfreude am Bau. Die Empa, Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungs-



Grafik: © Empa / Gramazio & Kohler

anstalt, bietet mit dem Forschungsprojekt „Nest“ im schweizerischen Dübendorf einen Ausweg: Nur das tragende Rückgrat ist von Dauer – alle Räume samt ihrer Fassaden sind austauschbar. In den Forschungsmodulen lassen sich Raumkonzepte, Energiemanagement und Materialien der Zukunft ausprobieren. Ins „Nest“ sollen Menschen einziehen und ihre Erfahrungen dokumentieren. Geplant ist eine gemischte Nutzung aus Großraumbüros, Konferenzsälen und Wohnungen.

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

© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2012

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

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, LBS-Research, Bethge und Partner, BSKen, BI für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, GEWOS, Ifo-Institut, Haus & Grund, InterHyp, Schader-Stiftung

Druck: hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel

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.

Jeden Tag gut lüften



Foto: © Thomas Max Müller | Pixelio.de

In einer normalen Wohnung entsteht jeden Tag literweise Luftfeuchtigkeit, die durch Lüften aus dem Haus muss. Effizientes Lüften trägt wesentlich zum Wohlbefinden bei. In den vergangenen Jahrzehnten haben sich Wohngebäude durch neue Standards wesentlich verändert. Viele Gebäude sind inzwischen wärmedämmt und haben dichtere Fenster. Der Wohnkomfort ist gestiegen und der Energieverbrauch gesunken. Wärmedämmte Gebäude brauchen deshalb laut BINE Informationsdienst eine bewusste Lüftungsstrategie. Empfehlungen: Türen zwischen Räumen mit mehr als 4°C Temperaturdifferenz geschlossen halten. Nach dem Duschen lüften. Kellerräume nur im Winter lüften. An ungedämmte Außenwände weder Schränke stellen noch große Bilder hängen. Möglichst nicht bei offenem Fenster schlafen, Schlafzimmer über Tag per Stoßlüftung lüften. Dauerlüften vermeiden.

Beschluss um Mitternacht

Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft leidet an einem erheblichen formalen Mangel, wenn er gegen 23.45 Uhr gefasst wird und die Versammlung zu dieser Zeit bereits nahezu sieben Stunden gedauert hat. Es handelt sich dann um einen Beschluss zur Unzeit. Die Teilnehmer der Versammlung sind, besonders wenn komplizierte Angelegenheiten besprochen werden, nach einer so langen Verhandlungsdauer und bei einer derart fortgeschrittenen Uhrzeit nicht mehr in der Lage, alle Argumente sinnvoll abzuwägen.

TIPP: Die Rechtsprechung hält eine Versammlungsdauer von fünf bis sechs Stunden für vertretbar. Wird die Versammlung über den Zeitpunkt des Zumutbaren hinausgeführt – als Faustformel mag hier 23.00 Uhr gelten – sind nach diesem Zeitpunkt gefasste Beschlüsse anfechtbar. Steuert die Versammlung auf diesen Punkt zu, ist zu überlegen, ob die Versammlung unterbrochen werden sollte (AG Starnberg, Urteil 03.09.2010, 3 C 785 / 10, ZMR 2011).

Betriebskosten müssen wirtschaftlich sein

Bei Fragen zur Höhe von Betriebskosten wird gern auf den Betriebskostenspiegel verwiesen. Werden die dort erfassten Werte überschritten, besteht oft die Vermutung, der Vermieter habe unwirtschaftlich gehandelt. Der Betriebskostenspiegel ist aber ein statistisches Zahlenwerk und berücksichtigt regionale Besonderheiten nicht. Die bloße Berufung darauf reicht deshalb für die Durchsetzung eines Schadensersatzanspruches nicht aus. Der Mieter muss prüfen, ob der Vermieter günstigere Versorgungsverträge hätte abschließen können. Eine derartige Darlegungs- und Beweislast ist im Falle von Schadensersatzansprüchen der Normalfall. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist es nicht die Aufgabe des Vermieters, zu beweisen, dass er wirtschaftlich gehandelt hat (BGH, 06.07.2011, VIII ZR 340/10).

Schallschutz muss dem Baujahr entsprechen

Mieter, die Wohnungen in älteren Wohnhäusern beziehen, haben keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter das Haus auf heutige Baustandards umrüstet. Vermieter können den Mieter auf das Baujahr und die zum damaligen Zeitpunkt geltenden Maßstäbe verweisen. Ältere Wohnhäuser verfügen oftmals noch über unzureichenden Schallschutz. Häufig berufen sich Mieter dann auf ihr vermeintliches Recht zur Mietminderung. Dem hat das Landgericht Frankfurt (14.12.2010, 2-11 S 285/09) widersprochen und dabei auch auf die seit Jahren gängige Rechtsprechung verwiesen. Danach können Mieter sich gegenüber ihrem Vermieter nicht auf die Einhaltung von DIN-Normen berufen, die erst nach Errichtung des Wohngebäudes festgeschrieben wurden.

Vermieter muss nicht modernisieren

Renovierungen im Bestand werden zukünftig an Bedeutung gewinnen. Dabei kommt es auf eine gute Planung an, damit die energetischen Ziele auch tatsächlich erreicht werden können.

Der Vermieter entscheidet bei energetischen Modernisierungen allein, ob, wann und was im Haus oder in der Wohnung saniert wird. So lautet die aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH VIII ZR 10/11). Ein Vermieter in Berlin wollte sein Haus erst nach dem Auszug der Mieter grundlegend sanieren und vorher keine von den Mietern gewünschten Maßnahmen ergreifen. Die Mieter der einfachen, mit Kachelöfen ausgestatteten Wohnungen in einem attraktiv gewordenen Quartier wollten auf eigene Kosten eine Gas-Heizung einbauen.

Dem stimmte der Vermieter nicht zu. Der Bundesgerichtshof gab dem Vermieter recht. Er sei weder zur Modernisierung der Wohnung verpflichtet, noch müsse er die Zustimmung zu einer Modernisierung durch den Mieter geben, auch dann nicht, wenn die Mieter alle Kosten selbst übernehmen wollen. Das Vermieterinteresse, den Zeitpunkt der Investitionen selbst zu bestimmen und bei einer späteren Neuvermietung angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Attraktivität der Wohnlage eine höhere Miete zu erzielen, sei legitim.



Foto: © Rainer Sturm | Pixelio.de

Der unkomplizierte Einstieg in die elektronische Zutrittsorganisation



Wir schaffen Raum
für Ihren Erfolg.

Zur richtigen Zeit am richtigen Ort – daraus entsteht Erfolg. Er entsteht aber auch, wenn die richtigen Partner mit der richtigen Kompetenz ein gemeinsames Ziel verfolgen. Genau das trifft auf die Zusammenarbeit von FSB, TeraTron und Metgenberg zu. FSB ist DIE Marke, wenn es um klassische Tür- und Fensterbeschläge, elektronische Zutrittskontrolle oder barrierefreies Ergo-System geht. Dahinter steht die Franz Schneider Brakel GmbH + Co KG im ostwestfälischen Brakel. Die Systeme der TeraTron GmbH in Gummersbach beschäftigen sich mit den Themen Sichern, Schützen, Finden und haben ihren Arbeitsmittelpunkt im eigens für dieses Unternehmen konzipierten Haus von Metgenberg in der Bunsenstraße. Aus dieser Konstellation heraus können innovative Lösungen entstehen, die das Leben einfacher machen und den Menschen dienen. Unter der Marke isis führt FSB seine Systeme zur elektronischen Zutrittsorganisation unter einem Dach zusammen. isis M100 überträgt die Kernmerkmale und -vorteile des elektronischen Zutrittskontrollsystems EZK in eine kompakte und leicht handhabbare Einstiegslösung. Ob im Privatbereich, in Arztpraxen, Anwaltskanzleien oder ähnlichen Objekten vergleichbarer Größe: Der im Vergleich zu EZK deutlich geringere Komplexitätsgrad des Systems ohne zusätzliche Softwareinstallationen, Schulungen und externe Programmiergeräte macht isis M100 zur perfekten Lösung für Objekte mit wenigen Türen bzw. niedrigen Budgets. Im Mittelpunkt stehen Schlüsselkarten, die eine Programmierung direkt an der Tür erlauben. Eine Key-Karte ersetzt den herkömmlichen Schlüssel und eine Master-Karte ermöglicht das Benutzen oder Löschen der Key-Karte – ganz einfach durch Annähern bzw. Berühren des Türbeschläges. Fertig. Die Zutrittsberechtigung ist erteilt und die Key-Karte einsatzbereit. So einfach kann man sich das Leben machen.

Hier finden
Sie weitere
Informationen
zu Produkten
von FSB.



Bevölkerungszunahme 2011

Die Einwohnerzahl Deutschlands ist nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes 2011 nach acht Jahren Rückgang erstmals wieder leicht gestiegen. Am Jahresende 2011 lebten rund 81,80 Millionen Personen in Deutschland, das sind deutlich über 50.000 Personen mehr als im Vorjahr. Ursache hierfür sind die hohen Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland. Erstmals nach 2002 können sie das Geburtendefizit – die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen – mehr als ausgleichen. Der Schätzung zufolge sind mindestens 240.000 Personen mehr aus dem Ausland zugezogen als ins Ausland fortgezogen. Einen vergleichbar hohen Wanderungsgewinn gab es zuletzt 2001.

Zufrieden mit dem Wohnumfeld

Ob man sich an seinem Wohnort wohl fühlt, hängt von vielen Faktoren ab. Eine Umfrage von immo-welt.de hat ergeben, dass eine Mehrheit von 75 Prozent aller Deutschen mit ihrem Wohnumfeld zufrieden ist – 50 Prozent bewerten es mit gut, 25 Prozent sogar mit sehr gut. Eigenheimbesitzer geben mit 29 Prozent ihrem Wohnort öfter die Note sehr gut als Mieter, von denen nur jeder Fünfte die Bestnote vergibt. Das kann daran liegen, dass Eigentümer ihre Entscheidung für oder gegen einen Wohnort mit der Entscheidung für eine Investition verknüpfen. Mietern ist dagegen Flexibilität oft wichtiger als die gute Lage einer Immobilie.

Lidl-Markt in Gelsenkirchen verkauft

Über Jahre war Lidl unangefochten Deutschlands expansivster Discounter. Das Ergebnis waren teilweise sogar zweistellige Wachstumsraten und bis zu 150 neue Standorte in einem Jahr. Heute ist Lidl flächendeckend vertreten und betreibt nun fast 3.300 Filialen in Deutschland. Jetzt liegt der Fokus auf der Verbesserung der Standorte. Metgenberg hat daher seine Objekte in Bergneustadt und Gelsenkirchen bereits an die aktuellen Anforderungen eines Neubaus angepasst. „Die Umbauten unserer Märkte im Mönchengladbach und Meinerzhagen sind ebenfalls bereits in Planung. Derzeit laufen die Gespräche mit den Genehmigungsbehörden. Der Lidl-Markt in Gelsenkirchen wurde im Zuge der Veränderungen an F+K verkauft“, erklärt Martin Metgenberg. Lidl hat die Kriterien für die weitere Expansion verschärft und die Ausrichtung grundlegend verändert. Eine neue Filiale soll nun laut Aussage der Lebensmittel-Zeitung das Potential für mindestens fünf Millionen Euro Jahresumsatz haben.

