

kaufen | mieten | wohnen aktuell

DIE HAUSZEITUNG DER SIEDLUNGSBAU NECKAR-FILS eG

Mietpreisbremse: ein Bumerang?

Die Mietpreisbremse wird in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten. Geplant ist, dass die Mieten bei Neuvermietungen nur maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Ausnahmen sind vorgesehen für umfassend modernisierte Wohnungen und solche, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden. Kritiker bemängeln, dass dadurch Vermieter und Investoren abgeschreckt würden. Das Institut der deutschen Wirtschaft vermutet, dass Mietwohnungen zunehmend an Selbstnutzer verkauft werden. Ein großes Angebot an Mietwohnungen gilt als bestes Mittel gegen hohe Mieten.

Hausmeister (m/w) gesucht!

Hausmeister (m/w) für die Bewohner der Wohnanlage Hans-Möhrle-Str. 43-49 in Nürtingen gesucht:

Die langjährige Hausbetreuerin zieht aus Nürtingen weg und wird daher ab Mai 2015 nicht mehr für die Anlage Hans-Möhrle-Str. 43-49 tätig sein. Auf diesem Wege suchen wir Ersatz. Folgende Arbeiten fallen hauptsächlich an: Rasen mähen, Müll in der Grünanlage beseitigen, Mülleimer rausstellen und ggf. auswaschen, Gehweg zur Anlage fegen und Räum- und Streudienst durchführen. Der Arbeitsumfang beläuft sich auf maximal 35 Stunden im Monat und wird mit 9,20 Euro pro Stunde vergütet.

Bei Interesse oder Rückfragen wenden Sie sich bitte an unsere Mitarbeiterin Frau Ullmann unter Tel. Nr. 07022/9274-20.

Geschäftszeiten

Geschäftsstelle Nürtingen:

Montag	08.00 Uhr-12.00 Uhr 13.00 Uhr-16.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag	10.00 Uhr-12.00 Uhr

Geschäftsstelle Göppingen:

Dienstag und Donnerstag	14.00 Uhr-16.00 Uhr
-------------------------	---------------------

Außerhalb unserer Geschäftszeiten

vereinbaren Sie bitte telefonisch einen Termin:

Telefon: 07022/9274-0

Fax: 07022/8005

E-Mail: info@siedlungsbau.de

web: www.siedlungsbau.de

Nürtingen und Frickenhausen

Bau von neuen Genossenschaftswohnungen mit Aufzug



Unverbindliche Illustration vom BV Lichtensteinweg

Das Thema „Wohnen im Alter“ nimmt eine immer größer werdende Bedeutung in unserer Gesellschaft ein. Alle Fachleute sprechen vom barrierefreien Wohnen. Künftig wird die 60plus-Generation wohl die anteilmäßig größte Bevölkerungsgruppe in Deutschland sein. Die Genossenschaft hat dies frühzeitig erkannt: bereits 1996 konnte die erste barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnanlage „Kroatenhof“ in Nürtingen von den Erwerbern und deren Mietern bezogen werden.

Neubau und Investitionen in den Erhalt des eigenen Mietwohnungsbestandes sind die wichtigsten Felder, in denen die Siedlungsbau seit mehr als 65 Jahren tätig ist. Da eine Investition in den Bestand bei zwei in die Jahre gekommenen Mietwohngebäuden wirtschaftlich nicht darstellbar war, haben sich Aufsichtsrat und Vorstand dazu entschieden, die Mietwohngebäude im Lichtensteinweg 12+14 in Nürtingen sowie in der Mörikestraße 1+3 in Frickenhausen durch barrierefreie und heizkostensparende Neubauten für den eigenen Mietwohnungsbestand zu ersetzen.

Das 12-Familienhaus im Lichtensteinweg in Nürtingen wurde bereits Ende letzten Jahres abgerissen. Auf dem Grundstück wird bis Juni 2016 ein 11-Familienhaus mit Aufzug und Tiefgarage neu erstellt. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen umfassen Wohnungsgrößen von 67 m² bis 105 m² (vgl. unverbindliche Illustration).

Der Abbruch des Mietwohngebäudes in Frickenhausen erfolgt im ersten Quartal 2015. Geplant ist der Bau von zwei 8-Familienhäusern mit Aufzug. Eine konkrete Planung hinsichtlich Anzahl und Größe der zukünftigen Mietwohnungen lag bei Redaktionsschluss leider noch nicht vor.

Abgeschlossene Baumaßnahme

Stufenfrei in die Wohnung: neuer Aufzug in der Akkermanstraße macht es möglich

In der Schopflenberger Akkermanstraße wurde im letzten Jahr an einem 5-geschossigen Mietwohngebäude der 70er-Jahre ein Aufzug angebaut. Ältere Bewohner und Rollstuhlfahrer sind – vor allem, wenn sie alleine leben – oft auf diese Form der Beförderung angewiesen, um überhaupt zu ihrer Wohnung zu gelangen. Aber auch junge Familien schätzen es, wenn sie den Kinderwagen, Getränkekisten oder den wöchentlichen Großeinkauf bequem auf ihre Etage transportieren können.



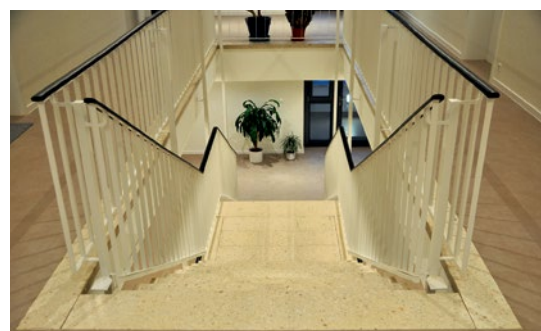
Akkermanstraße 3 in Göppingen: Angebauter Aufzug mit Laubengang zum Treppenhaus

nun 25 Genossenschaftswohnungen stufenfrei erreichbar. Passend zum Bauprogramm wurde im obersten Geschoss des Gebäudes eine 3-Zimmer-Wohnung zu einer rollstuhlgerechten 2-Zimmer-Wohnung mit rd. 72 qm Wohnfläche umgebaut. Diese Wohnung fand kurz nach Abschluss der umfassenden Baumaßnahmen schnell einen neuen Nutzer.

Der Aufzug in der Akkermanstraße ist der erste, den die Genossenschaft nachträglich in einem ihrer Gebäude installiert hat. Nach Umgestaltung des Außenbereiches, der Modernisierung des Treppenhauses sowie der barrierefreien Verbindung der außenliegenden Tiefgarage mit dem Untergeschoss des Mietwohngebäudes konnte der Aufzug Ende 2014 in Betrieb genommen werden. Dadurch sind



Akkermanstraße 3 in Göppingen: Aufzugs-Innenbild



Akkermanstraße 3 in Göppingen: Neues Treppenhaus

Viele Änderungen 2015



Auf Immobilieneigentümer und Mieter kommen auch in diesem Jahr wieder viele Veränderungen und Neuerungen zu.

Mit jedem Jahresbeginn gibt es neue Bestimmungen, Pflichten und Gesetze, auf die Bürger und Verbraucher sich einstellen müssen. Im Immobilienbereich ändern sich im Jahr 2015 die Vorgaben für alte Heizungen und Kaminöfen, es gibt ein neues Mess- und Eichgesetz, das elektronische Grundbuch kommt, Rauchwarnmelder sind jetzt fast überall Pflicht, und das neue Mindestlohngesetz betrifft auch Immobilieneigentümer. Mieter und Vermieter sind von der Mietpreisbremse sowie vom neuen Meldegesetz betroffen. Privatpersonen sind zunehmend überfordert, wenn sie ihren Haus- und Grundbesitz selbst verwalten oder veräußern wollen. Immer mehr Spezialwissen ist gefordert und auch dringend notwendig, um finanzielle Nachteile zu vermeiden. Mehr Informationen unter: www.immobilien-fachwissen.de/themen.

Pflichten des Wegeberechtigten

Grundsätzlich hat der Inhaber eines Wegerechts sein Recht so auszuüben, dass er die Interessen des Eigentümers des belasteten Grundstücks höchstmöglich schont. Das geht aber nicht so weit, dass er dazu verpflichtet werden kann, nachts das gemeinsame Zugangstor zu schließen, wenn dadurch die problemlose Erreichbarkeit nicht mehr gewährleistet wäre. Das gilt zumindest dann, wenn weder eine Türöffnungsanlage noch eine Klingel vorhanden sind. Der Eigentümer des Grundstücks, auf dem das Wegerecht lastete, fühlte sich in seinem Sicherheitsbedürfnis beeinträchtigt. Das Oberlandesgericht Karlsruhe entschied jedoch, dass dieses Interesse hinter der Erreichbarkeit des Grundstückes zurückstehen müsse (OLG Karlsruhe, 25.07.2014, 12 U 155/13, ZfIR 2014, 805 ff.).

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2015
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: IW Köln, DIW Berlin, vdp, BHW, Bundesbauministerium, Mieterbund, Haus & Grund, Immoscout24, Wirtschaftswoche, annuitätenrechner.org, finanztip.de, Zukunft Altbau, Bethge & Partner, Wohnportal wg-suche, Fraunhofer-Institut, Immobilien-Fachwissen von A-Z, Georg-August-Universität Göttingen, immowelt.de, Destatis, Berlin-Institut, Körber-Stiftung, Postbank, Flickr.com
Druck: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Schlussredaktion: Gunna Westphal
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Weniger Haushaltsabfälle

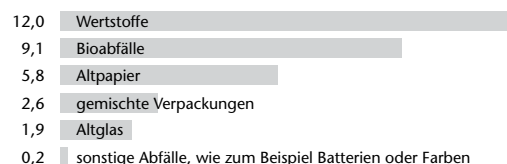
Jeder Deutsche produziert jährlich rund 450 Kilogramm Müll. Das klingt viel – aber die Tendenz ist seit Jahren rückläufig. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden 2013 insgesamt 36,6 Millionen Tonnen Abfälle eingesammelt. Dies entsprach einem Durchschnitt von 453 Kilogramm pro Einwohner. 2012 waren es 36,7 Millionen Tonnen oder 456 Kilogramm pro Einwohner. Mit 13,1 Millionen Tonnen betrug der Anteil des Hausmülls bzw. Restmülls an den Haushaltsabfällen 36 Prozent im Jahr 2013. Dies waren durchschnittlich 162 Kilogramm pro Einwohner und damit zwei Kilogramm weniger als im Vorjahr. Das Aufkommen an Sperrmüll hat sich dagegen im Vergleich zu 2012 kaum verändert und betrug 2,3 Millionen Tonnen oder 29 Kilogramm pro Einwohner im Jahr 2013.

Getrennt gesammelte Abfälle

(58 % des Haus- und Sperrmülls)



Millionen Tonnen



Quelle: Destatis

Gutes Licht fördert das Wohlbefinden

Die Sonne im Frühjahr sorgt für gute Laune und macht deutlich, welche Wirkung Licht auf das körperliche und seelische Wohlbefinden hat. Auch im und am Haus ist eine optimale Beleuchtung wichtig. Gutes Licht an Gehwegen, Haustüren und Fassaden ist besonders dort unabdingbar, wo Wohnbereiche verwinkelt und schwer einsehbar sind. Licht schützt nicht nur vor nächtlichen Stolperfallen, sondern schreckt auch unbetene Gäste ab.



Foto: © Paulmann, BHV-Pressedienst

Neben dem Sicherheitsaspekt ist eine ansprechende Beleuchtung aber auch eine Freude für das Auge. Gut geeignet sind LED-Leuchten, die bis zu 100.000 Stunden halten.

Für die Beleuchtung der Innenräume gelten eigene Regeln: Wo Behaglichkeit gewünscht ist, setzen Spotlights Akzente im Raum, und Dimmer verändern intensives Licht je nach Bedarf. Arbeitsbereiche in der Küche oder im Homeoffice brauchen höhere Beleuchtungsstärken von etwa 300 bis 500 Lux. Integrierte Boden- oder Wandleuchten ermöglichen bei Treppen den sicheren Auf- und Abstieg.

Immobilien sind weiterhin eine sichere Kapitalanlage

Wegen der überstarken Nachfrage und steigender Preise in den Metropolen hat sich das Interesse der Anleger verlagert.

Der Erwerb einer Immobilie zur Kapitalanlage lohnt sich in vielen deutschen Großstädten weiterhin. Zuletzt stiegen in einigen Großstädten die Kaufpreise schneller als die Mieten, doch dank der aktuell sehr niedrigen Zinsen kann sich eine Immobilie zur Kapitalanlage oft auch noch in den teureren Städten lohnen. Wie sich der Markt in den 14 größten deutschen Städten darstellt, zeigt die Tabelle von immowelt.de. Entscheidend für die Bewertung, ob sich ein Erwerb lohnt, ist neben dem Zinsniveau auch der Mietmultiplikator. Er sagt aus, das Vielfache der Jahresmiete man für eine Immobilie investieren muss. Je höher der Multiplikator, desto teurer die Immobilie.



Foto: © Bernd Sterzl | Pixelfo.de

Stadt	Kaufpreise	Mietpreise/Monat	Mietpreise/Jahr	Multiplikator
München	5.192	14,30	171,60	30,3
Frankfurt a. M.	3.444	12,50	150,00	23,0
Hamburg	3.335	10,40	124,80	26,7
Berlin	2.650	9,00	108,00	24,5
Stuttgart	2.553	10,40	124,80	20,5
Düsseldorf	2.480	9,40	112,80	22,0
Köln	2.209	9,80	117,60	18,8
Nürnberg	2.024	8,10	97,20	20,8
Dresden	1.774	7,00	84,00	21,1
Hannover	1.383	6,90	82,80	16,7
Bremen	1.225	6,90	82,80	17,8
Leipzig	1.208	5,40	64,80	18,6
Dortmund	1.105	5,70	68,40	16,2
Essen	1.000	6,20	74,40	13,4

alle Angaben in Euro/Quadratmeter

Immer mehr Menschen wohnen allein

Von den 39,9 Millionen Haushalten in Deutschland waren im Jahr 2013 rund 41 Prozent oder 16,2 Millionen Einpersonenhaushalte. In 59 Prozent aller Haushalte lebten zwei oder mehr Personen zusammen. Das ist das Ergebnis des Mikrozensus, der größten jährlichen Haushaltsbefragung in Deutschland und Europa. Wohnungen, in denen nur eine Person lebt, werden auch als Nebenwohnung genutzt, zum Beispiel weil sich der Arbeitsort einer Person an einem anderen Ort befindet als der Familienwohnsitz. Im Jahr 2013 traf das auf 419.000 Einpersonenhaushalte zu, was einem Anteil von drei Prozent an allen Einpersonenhaushalten entspricht.

Neue Akzente in der Städtebauförderung

Ein Euro Fördergeld stößt sieben Euro Investitionen an. Das ist ein guter Grund für Bundesbauministerin Barbara Hendricks, mit der Städtebauförderung 2015 neue Akzente zu setzen. Der Bund wird Länder und Kommunen 2015 beim Städtebau mit 650 Millionen Euro unterstützen. Folgende Programme und Gelder stehen zur Verfügung: „Stadtumbau Ost und West“ zur Anpassung an den demografischen und strukturellen Wandel je 105 Millionen Euro, „Soziale Stadt zur Förderung benachteiligter Quartiere“ 150 Millionen Euro, „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Förderung der Innenentwicklung 110 Millionen Euro, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Ost 70 Millionen und in West 40 Millionen Euro sowie „Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum“ 70 Millionen Euro.

Warnung vor Trickbetrüger: Falsche Kontroll- und Wartungsbesuche wegen Rauchwarnmelder

Bis Ende letzten Jahres mussten auch bestehende Gebäude mit Rauchmeldern ausgestattet werden. Derzeit sind Unbekannte unterwegs, die vorgeben Rauchmelder und Feuerlöscher zu prüfen. Im vergangenen Jahr gab es zum Beispiel im Kreis Göppingen 740 Brände. Zwei Menschen kamen dabei ums Leben, 37 konnten gerettet werden. Meist ist eine Rauchvergiftung die Todesursache. Rauchwarnmelder können diese Gefahr reduzieren. Seit Juli vergangenen Jahres gibt es für Neu- und Umbauten eine Einbaupflicht für Rauchmelder. Bestehende Immobilien mussten bis Ende letzten Jahres nachziehen. Die Gesetzeslage ist auf den ersten Blick komplex: Wer kümmert sich um die Nachrüstung, gibt es Kontrollen, was geschieht, wenn Eigentümer ihrer Pflicht nicht nachkommen?

Die Unsicherheit in der Bevölkerung machen sich nun Unbekannte zunutze, um sich Zutritt in Häuser und Wohnungen zu verschaffen. Verschiedene Personen aus dem Raum Esslingen und Göppingen berichten von einem Mann, der Feuerlöscher oder Rauchmelder kontrollieren möchte.

Auch eine Mutter berichtet von einem solchen Fall. Ihr Sohn habe die Tür geöffnet und mit einem Fremden gesprochen. „Er fragte, ob wir einen Feuerlöscher haben“, erzählt der Schüler. Der Mann habe gesagt, dass er am nächsten Tag wieder kommen wolle. Wiedergekommen ist er jedoch nie wieder. Der Mutter kam das gleich suspekt vor.

Ein Mann habe in ihrem Friseursalon den Feuerlöscher kontrollieren wollen, fährt sie fort. „Ich war ganz perplex, da die nächste Inspektion doch erst im Juni ansteht.“ Zudem komme zu ihr immer der gleiche Prüfer – das sei nicht dieser Mann gewesen.

„Ein Fremder kommt erstmal nicht in die Wohnung“, warnt Wolfgang Jürgens, Pressesprecher der Polizei. Vor Betrügern könne man sich schützen, indem man Fremden gegenüber vorsichtig bleibt: Vom Fenster aus oder bei geschlossener Türkette könne geklärt werden, was der Unbekannte will. Kommt der vermeintliche Handwerker ohne Termin, ist der Fall verdächtig: „Handwerker können es sich nicht leisten von Tür zu Tür zu gehen.“ Jürgens empfiehlt weiter, sich einen Ausweis zeigen zu lassen und sich am besten telefonisch bei der angegebenen Firma abzusichern.

Fakt ist, Kontrollen für Rauchmelder oder Feuerlöscher gibt es bei Privathaushalten bisher nicht. Wer der Pflicht, die Warngeräte anzubringen, nicht nachkommt, verhält sich dennoch rechtswidrig. Für die Installation der Rauchmelder ist der Eigentümer verantwortlich, sprich Hausbesitzer beziehungsweise Vermieter. Für die Betriebsbereitschaft ist der Besitzer, in Mietwohnungen der Mieter, verantwortlich. Ein Feuerlöscher ist bei Privathaushalten jedoch nach wie vor nicht zwingend.

Ein Rauchmelder ist absolut sinnvoll. Denn: wo Rauch ist, ist auch Feuer.

Gerade nachts sei die Gefahr hoch, dass man Rauch nicht bemerke, denn im Schlaf rieche der Mensch nur mit 10 bis 20 Prozent seines Geruchssinns. Zudem reichten, je nach Rauchentwicklung, zwei bis drei Atemzüge zur Bewusstlosigkeit. Dagegen reagiere der Körper auch im Tiefschlaf sofort auf akustische Alarmierung. Ein Rauchmelder gibt dabei Warntöne ab, ähnlich dem eines Weckers. So gewinnt man im Notfall wertvolle Zeit.

Eine Stadt für jedes Lebensalter

Die Alterung der Bevölkerung prägt die deutschen Städte mehr als alle anderen Einflüsse. Das Berlin-Institut und die Körber-Stiftung haben in der neuen Studie „Stadt für alle Lebensalter“ erforscht, wo bereits nachahmenswerte Konzepte entwickelt wurden. 2050 wird rund jeder dritte Einwohner Deutschlands älter als 64 Jahre sein, jeder achte über 80. Manche Städte sind bereits deutlich gealtert, weil Jüngere abgewandert oder die Geburtenraten niedrig sind. Andere Städte können mit ihren Bildungseinrichtungen und Unternehmen junge Menschen anziehen und kümmern sich verstärkt um die Familienfreundlichkeit. Eine Stadt wird eher dann altersfreundlich, wenn dieses Thema auf der obersten kommunalen Ebene verankert ist, wie die englischen Städte Manchester und Newcastle zeigen. Ebenso hat sich die Arbeit auf Quartiersebene bewährt: Hannover oder Leipzig etwa setzen auf Stadtteilzentren, in denen Information, Beratung, sozialer Treffpunkt und Freizeitgestaltung gebündelt sind.

Verabschiedung unseres Aufsichtsratsmitglieds MdL Peter Hofelich

Anfang Februar wurde unser Aufsichtsratsmitglied **MdL Peter Hofelich** zum Staatssekretär im Finanz- und Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg berufen. Bis dato war er Mitglied des baden-württembergischen Landtages sowie Mittelstandsbeauftragter der Landesregierung Baden-Württemberg. Herr Hofelich hat sich seit dem Jahr 2010 als Mitglied des Aufsichtsrates in unserer Genossenschaft engagiert. Aufsichtsrat und Vorstand der Siedlungsbau Neckar-Fils eG danken Herrn Hofelich für seine konstruktive Unterstützung im Aufsichtsrat und wünschen ihm für seine anstehenden Aufgaben als Mitglied der Landesregierung viel Erfolg.



Glückwunsch unseren Jubilaren!

Wir beglückwünschen unsere Jubilare, die im 1. Quartal 2015 ihren Geburtstag feierten. Bleiben Sie gesund und zufrieden und genießen Sie weiterhin eine gute Zeit im Kreis Ihrer Familie.

65 Jahre

Getmann, Maria
Hannert, Roswitha
Neumüller, Ernst

Sahin, Zarife
Meyer, Dieter
Rollheiser, Maria

80 Jahre

Hartung, Samuel
Wagner, Christa

70 Jahre

Kleemann, Peter

75 Jahre

Kaiser, Vladimir
Rehan, Else



Mit großer Freude gratulierte der Leiter der Mietverwaltung, Herr Wolfgang Hickl unserer langjährigen Mieterin **Frau Ruth Kowal** aus Göppingen zum 50-jährigen Jubiläum als treues Mitglied der Genossenschaft. Neben den Glückwünschen und dem obligatorischen Blumenstrauß durfte sich Frau Kowal über einen attraktiven Präsentkorb mit ganz viel „Allerlei“ freuen.

Sie sind bei uns Mieter und haben uns Ihren Geburtstag noch nicht mitgeteilt?

Dann holen Sie das doch telefonisch unter 07022/9274-10 oder per E-Mail an knecht@siedlungsbau.de nach, damit wir auch Sie beschenken können.

Denn alle Mieter einer Genossenschaftswohnung ab 65 Jahren erhalten von uns zum runden bzw. halbrunden Geburtstag ein kleines Präsent.