

MIETMARKT

Mieten, wohnen, arbeiten

Das Modell der Genossenschaft funktioniert auch bei Gewerbeflächen. Kleine Unternehmen tun sich zusammen, um die Kosten zu senken. Oft wird mehr daraus als eine Zweckgemeinschaft

VON LARS KLAASSEN

Exorbitante Mieten in Ballungsräumen sind ein großes Thema – auch bei Gewerbetreibenden, die Büroräume suchen. In Berlin beispielsweise gibt es eine starke Nachfrage aus dem Kreativbereich und der Start-up-Branche nach bezahlbaren Flächen. Wem das normale Büroangebot zu teuer ist, kann bei Genossenschaften eine Alternative finden.

Für Gewerbetreibende bietet das Modell einige Vorteile. Eine Genossenschaft stellt ihren Mitgliedern sichere, bezahlbare Wohn- und Arbeitsräume zur Verfügung. Die „Mieter“, also die Mitglieder, zahlen für ihre Räume lediglich, was für den Betrieb vonnöten ist. Denn bei Genossenschaften schöpft niemand Gewinn ab, Überschüsse fließen zurück in die Gemeinschaft.

Die Genossen mussten für Kauf und Sanierung des Gebäudes einen Kredit aufnehmen

Ein Beispiel in Berlin ist die eingetragene Genossenschaft (eG) rs20, die Wohnen und Arbeiten verbindet. Der Altbau mit zwei Höfen beherbergt auf etwa einem Viertel seiner Fläche von 8500 Quadratmetern Wohnungen. Drei Viertel sind Gewerberäume. Die Grundprinzipien lauten in beiden Bereichen wie in jeder eG: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Wie andere Genossenschaften hat auch die rs20 bei der Gründung im Jahr 2000 beträchtliche Hürden genommen. In der Rungestraße musste zwar kein Neubau finanziert, aber die Immobilie von den früheren Eigentümern gekauft werden. „Und dann stand eine umfangreiche Sanierung des maroden Altbaukomplexes an“, sagt rs20-Vorstand Holger Tacke. Die Gewerbebereiche des kaiserzeitlichen Baus sind bis zum Mauerfall als Zentrale Büchlerlager für die staatlichen Organe der DDR genutzt worden. So ist das Haus zum einen, wie üblich, aus der kommunalen Wohnungsverwaltung der DDR in die neu gegründete Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) übergegangen – teilweise aber auch in Bundesbesitz. Die WBM hatte die Gewerberäume im Laufe der 1990er-Jahre an Künstler und andere Kreative vergeben. Damit diese im Zuge einer Sanierung ihre günstige Bleibe nicht verlieren, wurde die rs20 eG gegründet.

Das hieß aber: Wohn- wie Gewerbetreibende mussten als Genossen für Kauf und Sanierung einen Kredit aufnehmen. „Vor rund 20 Jahren waren die Rahmenbedingungen teilweise zum Glück recht günstig“, sagt Tacke. „Die Genossenschaft konnte eine Reihe von Förderprogrammen in Anspruch nehmen, die das Ganze finanzierbar machten.“ Damit die eG überhaupt einen Bankkredit bekam, hat die WBM für die rs20 gebürgt. Die Gründung ist seinerzeit auch vom Berliner Senat unterstützt worden, der 20 Ateliers im Haus an regelmäßig wechselnde Künstler vergibt. Unter anderem sind in den Gewerberäumen eine Theaterschule untergebracht und eine Pri-



Mitglieder einer Genossenschaft sind Mieter und Eigentümer zugleich. Das hat für Selbständige und kleine Start-ups einige Vorteile.

FOTO: IMAGO

vatschule, die sich auf die Ausbildung in der Spieleentwicklung und Computer-Spielbranche spezialisiert hat. Hinzu kommen viele kleinere Akteure aus den Bereichen Medien, Kultur und Kunst.

„Das Potenzial für Gewerbebetriebe, sich im Rahmen von Genossenschaften zu entwickeln, ist sehr groß“, betont Andreas Wieg, Sprecher des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbands (DGRV). So könnten Selbständige oder mittelständische Unternehmen Größenvorteile nutzen: „Sie sparen Kosten und bündeln ihr Know-how“, sagt Wieg. „Die genossenschaftliche Kooperation ist auch sehr gut geeignet, sich gemeinsam kostengünstige Gewerberäume zu verschaffen. Meist bleibt es aber nicht dabei, es werden oft auch andere administrative Tätigkeiten oder Ressourcen zusammengelegt.“

Wenn sich Selbständige oder Unternehmen zusammenschließen, um sich Arbeitsräume zu teilen, sind die Modelle sehr unterschiedlich. Die Bremer Höhe eG etwa hat in Berlin und Brandenburg etwa 700 Wohnungen in ihrem Bestand. Dazu kommen Gewerbebetriebe. Die stellen jedoch, anders als in der rs20, nur einen kleinen Anteil der Fläche dar. „In erster Linie nutzen

Genossen, die bei uns wohnen, die Möglichkeit, sich einen Gewerberaum anzumieten“, erläutert eG-Vorstand Ulf Heitmann. Neben einer Praxis für Psychotherapie, einer Kinder- und Bildungseinrichtung und Start-ups sind das auch hier Selbständige aus Kunst und Kultur.

Für die Ärzte ist die Kooperation wichtig, um zu sparen und sich fachlich auszutauschen

Acht niedergelassene Ärzte aus unterschiedlichen Bereichen haben 2011 die Medizinische Kooperation Görlitz eG ins Leben gerufen. Ihr wichtigstes Projekt ist das gemeinsame Haus im Westen der Stadt. Das Gebäude wurde im September 2012 bezogen, seither arbeiten neben den Mitgliedsärzten auch eine Apotheke, ein Sanitätshaus und eine Physiotherapie unter einem Dach. „Für uns ist die Kooperation mit Berufskollegen wichtig, um Ressourcen zu sparen und uns fachlich auszutauschen“, sagt eG-Vorstand André Maywald. Die Genossenschaft ist weder Eigentümer noch Vermieter des Objekts. Die finanzielle Hürde, eine Immobilie bauen oder kau-

fen zu müssen, wurde damit umgangen. Jede Arztpraxis hat einen eigenen Mietvertrag mit dem Eigentümer. Die eG selbst hat auch Bereiche angemietet, unter anderem einen Konferenzraum, den alle Beteiligten nutzen können. Dass Gebäudebewirtschaftung, EDV und betriebswirtschaftliche Belange von allen Mitgliedern gemeinsam getragen werden, senkt die Kosten für jeden Einzelnen.

Ähnlich agiert die TowerByte eG in Jena. Dort haben sich 21 Unternehmen mit insgesamt 300 Mitarbeitern aus dem Bereich E-Business zusammengetan. „Wir wollen auf diesem Weg unsere Kompetenzen bündeln“, sagt Conrad Wrobel, Mitglied des Aufsichtsrates. Die Genossenschaft gründete sich 2003 mit Sitz im Jen-Tower und hat mittlerweile noch einen zweiten Standort. Dort hat sie Flächen angemietet, parallel dazu die Mitgliedsunternehmen. Darüber hinaus stellt die Genossenschaft Freelancern, Kreativen und jungen Unternehmen je nach Bedarf Einzelarbeitsplätze zur Miete zur Verfügung. Die Mindestmietdauer beträgt einen Monat und kann jederzeit flexibel verlängert werden. „Dadurch können auch kurzfristige Projekte realisiert werden, ohne lange Mietverhältnisse eingehen zu müssen“, sagt Wrobel. „Die Coworking-Gemeinschaften profitieren dabei von der vorhandenen Gebäude-Infrastruktur sowie den langjährigen Erfahrungen der einzelnen Unternehmen der TowerByte eG im E-Business.“

Einen ganz anderen Weg geht die Coop eG, 1899 als Konsumgenossenschaft ins Leben gerufen: Ihren mehr als 80 000 Mitgliedern bietet sie mit regionalen und überregionalen Partnern Einkaufsvorteile und Rabatte in Sky- und Plaza-Märkten. Durch die Ausgliederung des operativen Handelsgeschäftes in die gemeinsam mit der Rewe-Gruppe gehaltenen Supermärkte Nord KG hat die Coop eG sich zunächst entschuldigt. „Künftig erhalten die Mitglieder zudem Dividende aus unserem neuen operativen Geschäft, das sind Beteiligungen und insbesondere das Immobilienportfolio in der Region“, sagt Vorstand Norman Boje. „Über 40 Immobilien vermieten wir unter anderem an die Supermärkte Nord KG, hinzu kommen neben Gewerbebetrieben künftig auch Wohnhäuser.“ Dabei tritt Coop jedoch nicht als Genossenschaft auf – sondern als klassischer Vermieter.

Der Autor ist Mitglied der rs20 eG.

RATGEBER

Grenzwertig

Wenn die Dämmung zu weit in das Nachbargrundstück ragt

Wer sein Haus energetisch aufrüstet und seine Hausfassade dämmen möchte, sollte die Rechnung nicht ohne Nachbarn machen. Denn bei enger Bebauung sind die Grenzabstände schnell überschritten. Allerdings haben sich die Spielräume zugunsten der Sanierer verschoben. In vielen Bundesländern wurde in jüngster Zeit das Nachbarschaftsrecht geändert, so auch in Bayern. Nachträglich angebrachte Dämmschichten müssen demnach prinzipiell geduldet werden. Das Oberlandesgericht Karlsruhe hatte vor einigen Jahren noch entschieden, dass ein Hauseigentümer seine Außenwand nicht dämmen darf, wenn die Dämmplatten 15 Zentimeter in den Luftraum des Nachbargrundstücks ragen (Urteil vom 9. Dezember 2009, 6 U 121/09). Urteile wie dieses sind nun in einigen Bundesländern nicht mehr anwendbar.

Wer neu baut, muss von vornherein eine dicke Dämmung einkalkulieren

Nach den neuen Gesetzen ist ein Grundstückseigentümer zur Duldung des durch eine Wärmedämmung entstandenen Überbaus verpflichtet. Allerdings darf der Überbau durch die Fassadendämmung maximal 25 Zentimeter auf das Nachbargrundstück ragen. Der Nachbar darf für die Überbauung seines Grundstücks auch einen finanziellen Ausgleich verlangen. Zudem darf die Nutzung des Nachbargrundstücks durch die Wärmedämmung nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt werden. Voraussetzung ist außerdem, dass der Hauseigentümer eine vergleichbare Wärmedämmung nicht auf andere Weise hätte erreichen können – bei einem vertretbaren Aufwand.

Trotz der allgemeinen Duldungspflicht kann in manchen Fällen das Recht des Einzelnen überwiegen, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH). Ein Neubau in Berlin-Köpenick ragte sieben Zentimeter auf das Grundstück des Nachbarn. Die Eigentümergemeinschaft wollte die Dämmschicht nun neu verputzen und streichen lassen. Damit würde die Wand weitere 0,5 Zentimeter in den Luftraum des Nachbarn ragen. Der klagte und bekam recht: Schon 2005, als der Bau errichtet wurde, habe es klare Vorschriften für eine Wärmedämmung gegeben, betonten die Richter. Eine Dämmschicht von einigen Zentimetern Dicke, inklusive Putz und Anstrich, hätten die Bauherren von vornherein einplanen können. Die geltenden Vorschriften zu ignorieren und später die ohnehin vorgeschriebene Dämmschicht aufzutragen, sei nicht zulässig (Urteil vom 2. Juni 2017, V ZR 196/16).

Die Duldungspflicht der Nachbarn bezieht sich damit nur auf Altbauten, nicht auf neu errichtete Gebäude, bei denen man von Beginn an die Vorschriften beachten muss. ANDREA NASEMANN

1- und 1½-Zimmer-Appartements Mietgesuche

1-Zi.-Whg. zur Miete in München gesucht!
Absolvent der bayr. Fernsehakademie mit fester Anstellung zum 15.09.17 sucht günstige 1-Zi.-Wohnung, mögl. teilmöbl. zu mieten.
☎ 0157-59650531

Beamter in Vollzeit
sucht 1- bis 2-Zi.-Whg. ab ca. 35 m² in München. ☎ 0176-82113191

Unternehmer sucht für Tochter
für die Dauer des Physikstudiums ab Sep. 2017, Stud.-Whg. nh. LMU od. ☎ Kontakt andre@rodenbeck.de ☎ 0171/3112245

Junger Ingenieur, NR, freut sich auf neues Zuhause in München bis 900 € warm. ☎ 0151/594 547 18

1-2-Zimmer Wohnung gesucht Ich suche ab sofort eine 1-2-Zimmer Wohnung. Ich bin eine alleinstehende Juristin und beginne ab Oktober ein weiterführendes Studium an der LMU. Ich rauche nicht und habe keine Haustiere. ☎ 017663877951

1-1,5 Zi.-Whg. in München zur Miete gesucht Allianz Mitarbeiterin, 27 Jahre, keine Tiere, Nichtraucherin, Budget 700,- €, zum 01.10.2017, ab 35m². ☎ 0151/5859406

Südtiroler TU-Doktorand mit fester Anstellung su. in München Single-Apartment mit guter Verkehrsanbindung an TU-Stammgelände u. sep. Küche. Max. € 850,- warm. Einzugsstermin flexibel. ☎ 0176 99330853

Bauleiter/Handwerksmeister, 58 J., Single, NR, sucht 1-Zi.-Whg. in München, mit EBK, bis 500,- € RM. ☎ 0152/09787226

Suche 1-Zi.-App. in München Stadt, spätestens zum 01.10.17. ☎ 08671/889124

2- und 2½-Zimmer-Wohnungen Mietgesuche

Verbeamtete Lehrerin sucht 2 Zimmer (MUC)
Junge Lehrerin (Grundschule, verbeamtet) sucht 2-Zimmer-Wohnung in München (im Stadtbereich), ab 1.9.2017, gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, mit EBK, bis 1200,- € warm. Zuschriften unter sz257111683 an SZ.

Nettes-zuverlässiges Studentenpaar su. 2-3 Zimmer-Wohnung in München, Architektur/BWL, Elternbürgerschaft, ab sofort o. später. ☎ 0171/5239235
http://immo.sz.de/E1407935

Junges Paar su. 2-Zi.-Whg. in Mü. ab sofort optional Nähe U6, bis € 1 000,- warm. lu.koch@tum.de oder ☎ 017652138594

Angestellter bei einer Wertschöpfungsprüfung, Nichtraucher, 26 sucht 2-3 Zi.-Whg. ab 50 m² in zentr. Lage in München, bis 1.000 € WM. ☎ 017672712135
http://immo.sz.de/E1407694

Junge Ärztin
Suche für meine Tochter, promovierende Ärztin, 2-Zimmerwohnung in München. Junge Ärzte verdienen nicht so viel wie alle denken, deshalb max. Miete 1100€ und bitte mit Balkon, sie ist ein Draußenmensch. ☎ 0170/3204456

Beamter in Vollzeit
sucht Wohnung in München ab ca. 35m². ☎ 0176-82113191

1,5 - 2-Zi.-Whg. von jungem Ingenieur mit festem Eink. gesucht. Bis 900,- € warm, in Radlnähe zur Donnersberger Brücke, ab sofort. ☎ 0171/884494
http://immo.sz.de/E1408105

Netter leit. Angest. Allianz 70 m² München zentr. Lage, Balkon, TG, gepflegt ☎ 0177/2728207

Bay. Beamtin gD auf Lebensz. seit 2003 bei der LHM, NR, ruh., zuverl. + gut erz. Schweizer Schäferhund (tägl. mit i.d. Arbeit, verträgl. m. Kindern, Hu., Kat. usw., kein Klaffen) su. RÜHIGE 2-3 Zi.-Wo. m.Bk., BW, bis max. 980 € warm in Mü. Su.O., gerne auch Höhenbr., Grünw., Harl., Neubib., Ottobr. usw. weil ich mich nach div. Baumaßn. im Umf. nicht mehr wirklich wohl u. sicher fühle. Tel.: 089/85636041 (abends). Nur ser. Angeb! EMail: kathrin.sch@munchen-mail.de

Zuverlässiges Akademiker sucht 2-Zi.-W. in München, U-Bahn-Bereich, zur langfristigen Miete. TVöD, 33 J., NR, ruhig, keine Haustiere. ☎ 0170/3127990
http://immo.sz.de/E1408303

Unternehmensber. sucht Altbau Whg. in Innenstadt mit Balkon. Tel. 01755766044

Zuverlässiges Akademiker sucht 2-Zi.-W. in München, U-Bahn-Bereich, zur langfristigen Miete. TVöD, 33 J., NR, ruhig, keine Haustiere. ☎ 0170/3127990
http://immo.sz.de/E1408303

3- und 3½-Zimmer-Wohnungen Mietgesuche

Von Hamburg nach München
Sympathisches Paar - Führungskraft bei BMW und klassische Musikerin (Probenraum ist vorhanden) mit 7-jährigem Sohn - sucht eine 3-4 Zi.-Whg. mit Balkn gerne in Haidhausen/Au, Sendling, Untergiesing, Thalkirchen.
Wir freuen uns über ihre Angebote unter
☎ 0171/3119519 Herr Arno Raths, E-Mail: arno.raths@encory.com

4-Zimmer-Wohnungen und großer Mietgesuche

Junge, sympathische Familie sucht Garten-Whg. in MUC, ab 1.0m², 4 Zi., bis 2100€KM. Alternativ gerne höhere Etage+Aufzug+Gemeinschaftsgarten. Akademiker + zwei geregelte Einkommen. Vorzugsw. Schwabing, Lehel, Bogenhsn., ☎ +491783388787

Ruh., solv. Rentnerhepaar, ö.D., sucht ab Nov. '17 in Mü. S/O 4-Zi. Whg. m. gr. Loggia, Lift bis Keller, sep. Kü., Duschbad/WC, Gä.-WC, Kell. abt. u. TG-Stellpl. KM ca. 1800,- € ☎ 089/903 51 95 oder ☎ 0178-838 94 25

2,5-3 ZKB f Akademiker (32, Dr. rer. nat, TUM) ab Okt./sofort. Suche in MUC mit gutem ÖPNV-Anschluss (U6), ab 50m², bis ca. 1200€ warm, habe keine Tiere, dafür SCHUFA/Referenzen/etc. ☎ 015123556472
http://immo.sz.de/E1407614

Zimmer/Wohngemeinschaften Mietgesuche

Freundliches Paar sucht 3-4 Zi.-Whg. Bald sind wir zu dritt und suchen eine größere Wohnung mit Bk./Terr. in Haidhausen, der Au od. im Lehel. Wir freuen uns auf Ihre Nachrichten! ☎ 0175-6877796

Günstiges Zimmer frei?
Studentenwerk München

3-4-Zimmer-Wohnung gesucht! Münchner Paar sucht unsanierte Altbauwohnung zu mieten, evtl. zu kaufen. ☎ 0176/57385506

Freundl. Akad. Paar sucht Whg ab 2,5 Zi. zentr. MUC gerne m. Bk. ☎ 0179/5160710

Unternehmer su. Whg., ca. 80m², m. Möglicheit z. Klavierspielen. ☎ 089/52055490

Dann melden Sie sich bei der Privatimmervermittlung des Studentenwerks München! Hier können Sie kostenlos Anzeigen für ein Zimmer in München, Freising und Rosenheim aufgeben. Wir vermitteln günstigen Wohnraum an Studierende!
Tel.: 089 357135-26/-20, Fax: -61
E-Mail: wrv@stwm.de oder
www.stwm.de/angebotsformular

Wir stehen „Rund um die Immobilie“ für Sie zur Verfügung.

Su. Zi. od. Whg. in MUC nahe LMU ab sofort od. Wintersemester M. 19 J., NR, zuverlässig, Eltern als solvente Bürger vorhanden. ☎ 07031/272877

Eine Vielzahl an Dienstleistungsangeboten erwarten Sie nun in der neuen Rubrik „Rund um die Immobilie“. Jeden Mittwoch und Freitag im Immobilienmarkt der Süddeutschen Zeitung.

Ing. sucht Zimmer/Whg. für Master an TU Ingenieur mit Berufserfahrung sucht WG-Zimmer / Wohnung ab Oktober 2017, vorzuz. Nähe Maxvorstadt (Miete bis 600 €) ☎ 015209051590

Seien Sie anspruchsvoll.

Student sucht Zi. in WG, in München und Umgebung, ab Okt. 17. ☎ 0160/7374029

Süddeutsche Zeitung

Abkürzungen Immobilien- und Mietmarkt

Wir beraten Sie gerne unter Tel. 0 89/21 83 - 10 10

Art des Energieausweises

Energiebedarfsausweis EA-B
Energieverbrauchsausweis EA-V

Endenergieverbrauch für Wärme EV-W
Endenergiebedarf für Strom EB-S
Endenergieverbrauch für Strom EV-S

Energieträger der Heizung / HZG

Blockheizkraftwerk HZG BHKW
Erdgas HZG Gas
Erdgas leicht HZG EGL
Erdgas schwer HZG EGS
Erdwärme HZG EW
Erneuerbare Energieträger HZG EE
Fernwärme HZG FW
Fernwärme Dampf HZG FWD
Flüssiggas HZG FS
Heizöl HZG Öl
Holz HZG Holz
Holz Hackschnitzel HZG HSchn.
Kohle HZG Ko
Luftwärmepumpe HZG LWP
Nahwärme HZG NW
Pelletheizung HZG Pellet
Solarheizung HZG Solar
Strom HZG S
Wärmelieferung HZG WL
Warmwasser über Elektroboiler HZG Elek. Boil.

Sonstige Abkürzungen

Altbau AB
Abstellkammer Abstka.
Appartement App.
Ausstattung Ausst.
behindertengerecht behinder.
Baujahr Bj.
Betriebskosten BK
Balkon Blk.
Bungalow Bung.
Dachgeschoss DG
Doppelhaus DH
Doppelhaushälfte DHH
Dachterrasse DT
Einbauküche EBK
Erdgeschoss EG
Einfamilienhaus EFH
Einfamilienwohnung ELW
Eigentumswohnung ETW
Fußbodenheizung FbH
Garten Gart.
Garage Gge.
Grundstück Grdst.
Hobbyraum Hobbyrr.
Kaufpreis KP
komplett kpl.

Küche Kü.
Luxusausstattung LuxAusst.
Mehrfamilienhaus MFH
Maisonnette Mais.
Mansarde Mans.
Nutzfläche NFL
Nebenkosten NK
Obergeschoss OG
provisionsfrei prov.fr.
Reiheneckhaus REH
renoviert renov.
renovierungsbedürftig renov.bed.
restauriert restaur.
Reihenhaus RH
Reihenmittelhaus RMH
ruhig gelegen rhg.gel.
Souterrain Sout.
Schlafzimmer SZ
Teppl. Tepp.
Terrasse Terr.
Tiefgarage TG
Verhandlungsbasis VB
Wohneinheit WE
Wohnfläche Wfl.
Wohnung Whg.
Wintergarten WiGart.
Wohnzimmer WZ
Zimmer, Küche, Bad ZKB
Zentralheizung ZH
Zimmer Zi.

Seien Sie anspruchsvoll.

Süddeutsche Zeitung