



Nicht nur im Notfall: Schneller als die Feuerwehr

Vom Spaghetti kochen bis zum wonnigen Vollbad – jedermann bedient sich in seinen vier Wänden des unbegrenzt zur Verfügung stehenden nassen Elements vollkommen selbstverständlich. Doch wie schnell nimmt das sprudelnde Naß bedrohliche Formen an, wenn es sich aus irgendeinem Grunde nicht ebenso selbstverständlich wieder stoppen läßt? In diese mißliche Lage geriet kürzlich eine von uns betreute Mieterin. Mit ihrem sofortigen Gedanken, unser Hausverwaltungsteam um handwerkliche Hilfe anzurufen, ging schon gleich der zweite einher: fliegen können die auch nicht – das Wasser aber fließt schnell und unaufhörlich... Umso größer natürlich ihr freudiges Erstaunen, als nur drei (!) Minuten nach dem Telefonat die Sanitärfirma läutete. Die Dichte des Hans Schütt HandwerkerNetzwerks nach dem Motto „Zur rechten Zeit am rechten Ort“ hatte sich wieder einmal bewährt!

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser

„Leben muss strömen. Wasser, das nicht fließt, bedeckt sich mit Schaum und fault.“ Ein geflügeltes Wort aus Frankreich, das den Wert kontinuierlicher Zuflüsse verdeutlicht. Dessen Sinn sich beim Weiterdenken auch darauf erstreckt, dass stetiger Abfluss über kurz oder lang zu Austrocknung führt. Einer kürzlich veröffentlichten statistischen Erhebung zum Umzugsverhalten der Deutschen zufolge rangiert die schleswig-holsteinische Landeshauptstadt Kiel mit einer Quote von 13,45 – entgegen dem überall in den westdeutschen Städten schwächeren Trend – auf den vordersten Plätzen.

Noch höhere Werte im Vergleich der Mobilität weisen nur Magdeburg und Erfurt auf. Schon jetzt stehen Dresden, Schwerin oder Potsdam in diesem Punkt besser da. Alarmierende Ergebnisse, denn die Interpretation heißt für die Stadt nichts anderes, als daß auch sie in einen Teufelskreis geraten ist: die Schwäche einer Region läßt junge Menschen abwandern. Die lokale Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen sinkt, Betriebe müssen Arbeitsplätze streichen oder ganz schließen. Als Folge sinken die Steuereinnahmen, wodurch die kommunale Grundversor-

gung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Freizeiteinrichtungen oder Krankenhäusern eingeschränkt werden muß. Wiederum neue Gründe für den Fortzug von noch mehr Menschen und weiteren Abbau. Wer der Tendenz zum Abdriften in die



Kategorie „Randregion“ nicht entgegensteuert, verliert seine Zukunftsfähigkeit. Mehr als genug Aufforderung also zur Ideenfindung für all jene, die im Wettbewerb um die Gunst des Wählers versprochen haben, die Wege zu entsprechenden Voraussetzungen und günstigeren Strukturen entwickeln zu können.

Das rechtzeitige Erkennen dieser Zusammenhänge erfordert auch unser besonderes Engagement im Team Hans Schütt Immobilien, um Ihren Grundbesitz für Sie langfristig wirtschaftlich und sicher zu machen. Mit unserem – wie gewohnt am Dialog orientierten – Info-Medium „Haushoch“ Nr. 1/2004 wünschen wir Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, recht viel Lesevergnügen. Herzlichst

Immobilien-Special



Individuelles Wohnen auf hohem Niveau

in einem außergewöhnlichen Reetdachhaus nahe der Ostseeküste. 180 m² Wohnfläche, EBK, Sauna, Kamin. Alles in Bestzustand. Nicht einsehbarer Gartenanlage mit Teichen, 2 Garagen, 3106 m² Grund am Feldrand.

485.000,-* zzgl. *3,48% Käuferprovision



Hans Schütt

Wir machen Ihre Hausaufgaben

Reformpläne: Steuerliche Mehrbelastung von Grund- und Wohnungseigentum

Den Reformbestrebungen in allen Bereichen unserer staatlichen Strukturen lückenlos und aktuell folgen zu können, erfordert in diesen Zeiten ein hohes Maß an Zeit und Konzentrationsfähigkeit. Auch Grundstückseigentümer tun gut daran, sich auf teilweise erhebliche Mehrbelastungen als Folge einer geplanten Neuordnung der Grundsteuer einzustellen. Wie im Rahmen einer dazu abgehaltenen Finanzministerkonferenz deutlich wurde, läßt schon das Frühstadium der Überlegungen erkennen, daß es im Ergebnis zum Teil beträchtliche Lastenverschiebungen geben wird. Das lange praktizierte „Morgen, morgen – nur nicht heute“ würde jedoch die Neuregelung zunehmend erschweren. Die derzeit noch zugrunde gelegten Einheitswerte von 1964 – in den neuen Ländern sogar von 1935 – seien jenseits der für heutige Gegebenheiten praktischen Funktionalität. Mit dem Ziel der Vereinfachung werden als künftiges Verfahren für alle Gebäude Festwerte je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche erörtert. Dabei sollen nur noch fünf Gebäudearten unterschieden werden. Über neue Bodenrichtwerte ändert sich auch die Bemessungsgrundlage für Grund und Boden. Die Konsequenzen werden vor allem jene betreffen, die derzeit noch relativ geringe Grundsteuerbeträge zahlen – seit 1964 ist der Wertzuwachs von Grundstücken erheblich höher als der Anstieg der Baupreise. Besitzer größerer Grundstücke müßten sich also ebenso auf eine Mehrbelastung einstellen wie Eigentümer älterer Gebäude, deren wertsteigernde Modernisierungen im Laufe der letzten vierzig Jahre vielfach nicht formal festgehalten sind. Schließlich ist mit dem Vorhaben ein Anstieg der Steuer auf unbebaute Grundstücke zu erwarten. Auch kommunal wird es zu spürbaren Auswirkungen kommen. Betrachtet man die Meßbeträge, auf die Städte und Gemeinden ihren Hebesatz anlegen,

werden eher geringe Zuwächse oder sogar Rückgänge in den Fällen zu verzeichnen sein, die sich schon in den Sechzigern auf einem relativ hohen Miet- oder Grundstückspreinsniveau bewegten. Deutlich ansteigen wird das Volumen hingegen an den Rändern der Ballungsräume. Mit dem Ziel, im Ergebnis ein aufkommensneutrales Reformpaket zu schaffen „rudern“ der Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen und der Deutsche Mieterbund hier in einem Boot.

Norddeutschlands Eigenheimquote über dem Durchschnitt

Anders als zum Beispiel der Rheinländer steht der Mensch im Norden Deutschlands seinem Wesen nach für den sprichwörtlichen „kühlen Kopf“ – das weniger temperamentvolle, aber stets bedachte Handeln.

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Eigenheimquote liegt der Schluß nahe, daß diese Charaktereigenschaft auch hier ihre Auswirkungen hat. Der Bevölkerungsanteil, der über Wohneigentum verfügt, hat sich in den norddeutschen Bundesländern zwischen 1998 und 2002 überdurchschnittlich entwickelt. Im Vergleich zum gesamtdeutschen Anstieg von 1,7% weisen Mecklenburg-Vorpommern mit 3,7%, Niedersachsen mit 2,1% und Schleswig-Holstein mit 2,6% bessere Zahlen vor. Nur Hamburg hat mit einem Zuwachs von 1,6% eine leicht unterdurchschnittliche Zahl von Neueigentümern. Die starke Zunahme der Eigentumsquote in den norddeutschen Flächenländern ist auf die erfreulich rege Neubautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern von 1992 bis 2002 zurückzuführen. Im Vergleich zum gesamten Land, in dem jährlich 2,4 Wohnungen in Eigenheimen je 1000 Einwohner entstanden, sind es in Schleswig-Holstein 3,2.

Erfreulich: Gesunde Mitarbeiter – gesunde Firma!

Erfolge sind noch nie vom Himmel gefallen und werden es auch in Zukunft nicht tun. Für Unternehmen jeder Größenordnung hat die Firmenfitness mehrere Dimensionen. Die für Kunden und Leistungspartner von außen erlebbaren Arbeitsergebnisse erfordern nicht allein unternehmerische Übersicht und Strategiewahl, sondern vor allem gut motivierte und leistungsfähige Mitarbeiter. Im Hause Hans Schütt Immobilien dürfen wir uns darüber freuen, dass unser Team im Jahr 2003 sehr viel seltenere und kürzere Fehlzeiten zu verzeichnen hat (1,67%) als der Bundesdurchschnitt (3,6%). Zur Bestnote „Ausfallzeit Null“ konnten wir am Jahresende sogar dreizehn Mitarbeitern mit einer Flasche Champagner gratulieren!

Voller Energie!

www.24sieben.de

 24|sieben
Stadtwerke Kiel

NeU

Sieben Maklerfirmen bilden den „Deutsche Anlage-Immobilien-Verbund“

DAVE – Gründungsversammlung in Kiel

„Markt, Angebot, Nachfrage“ – theoretische Begriffe, die im Spektrum der Immobiliendienstleistungen mit regional erheblich unterschiedlichen Trends meist wenig aussagekräftig sind. Vor diesem Hintergrund startete mit der Unterzeichnung am 28. April in Kiel eine überregionale Arbeitsgemeinschaft speziell für die Sparte Anlage-Immobilien: DAVE – Deutscher Anlage-Immobilien-Verbund. Dazu trafen sich in unserem Hause namhafte Köpfe traditionell inhabergeführter Häuser der Branche aus dem gesamten Bundesgebiet. „Sieben auf einen Streich“ – ideales Motto dieser Bündelung regionalen Know-hows und gewachsener Erfahrung. Anleger und Investoren, Kaufinteresse oder Verkaufsabsicht, ganz gleich von welchem eigenen Standort aus – DAVE vertritt deutschlandweit die Interessen von Privatpersonen, Unternehmen oder Institutionen. Im Gegensatz zur häufig wenig detailorientierten Beratung



V.l.n.r.: R. Dieter Limbach, Erich Hildenbrandt, Dieter Negwer, Harald Blumenauer, Klaus H. Schütt, Michael Keller (Wenzel Dr. Nfl.), Franz Rohrer

internationaler „Capital Manager“ zeigt sich der Nutzwert dieses Erfahrungs-Pools – siehe auch www.dave-net.de – in den lokalen Stärken und der periodenübergreifenden Urteilsfähigkeit der Mitglieder: für die Großräume München, Nürnberg und Berlin steht Franz Rohrer, Rohrer Immobilien GmbH, Ehrenpräsident des Ring Deutscher Makler.

R. Dieter Limbach von der Bonner Limbach Immobilien KG und langjähriger Vizepräsident des RDM erweitert das Spektrum um den Köln-Bonner Bereich. Der Kieler Klaus H. Schütt, Hans Schütt Immobilien, ist als Spezialist für den Norden der Republik dabei, Dieter Negwer von der Düsseldorfer Oelschläger Immobilien GmbH bringt seine Kompetenz für Düsseldorf und Dresden ein. Mit Walter Kießling, geschäftsführender Gesellschafter der W. Johannes Wenzel Dr. Nfl., Hamburg, kommt die Metropolregion um die Hansestadt ins Portfolio. Von der in Bad Soden ansässigen imakler GmbH fließen die Marktkenntnisse von Harald Blumenauer für das Rhein-Main-Gebiet ein. Und schließlich ergänzt der langjährige Pressesprecher des VDM, Erich Hildenbrandt, Hildenbrandt Immobilien GmbH, den Beraterstab bei Fragen in und um das Ballungsgebiet Stuttgarts.

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. Energieberatung und Qualitätssicherung

Die Interessen unserer Kunden zu vertreten, heißt für Hans Schütt Immobilien auf Entwicklungen und Trends in den verschiedenen Dimensionen der Immobilienwirtschaft frühzeitig reagieren zu können. Dabei sind heute nicht nur kaufmännische oder juristische Basisqualifikationen erforderlich. In der Verwaltungsarbeit machen sich die Auswirkungen zunehmender Verknappung und Verteuerung von Umweltressourcen immer stärker bemerkbar. Vielfach muß auf entsprechende Änderungen der Rechtslage rechtzeitig reagiert werden. Fundierte Kenntnisse in produkt- und verfahrenstechnischen Aspekten der Bau- und Wohnungswirtschaft sind daher ein

wichtiger Punkt unserer Beratungskompetenz. Hierbei stellt unsere Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. eine wertvolle Bereicherung des Leistungsspektrums dar. Bereits 1946 gegründet ist sie heute anerkanntes Institut für Rationalisierung, Bau- und Wohnberatung des Landes Schleswig-Holstein. Themenschwerpunkt sind dabei zeitgemäße Baustoffe und neue Bauprozesse, Qualitätssicherung der Bauausführung, öffentlich rechtliche Anforderungen an Wärme-, Brand- und Schallschutz, Auswertung von Verbrauchsdaten sowie damit verknüpfte Förderungsmöglichkeiten.

Immobilien-Special



Mühlenanwesen in Nordsee-Nähe zwischen Bredstedt und Husum
Baujahr 1806 – renoviert – 5500 m² Grundstück, 288 m² Nzufläche. Idealer Wohnort für Freiberufler. Guter Pflegezustand
458.000,-* zzgl. *3,48% Käuferprovision

Kurze Wege und die Vorzüge moderner Stadtkultur Baukunst mit Charme und City-Life im Aufwind

Den jüngsten Erhebungen zu den Wohnidealen der Deutschen zufolge erleben die Innenstädte aktuell eine echte Renaissance. Dabei werden besonders der architektonische Einfallsreichtum und das solide Können der Jugendstil-Architekten hoch geschätzt. Diese Form von Wohnen mit „Charakter und Flair“ auf meist großzügig angelegten Grundrissen erfreut sich wieder wachsender Beliebtheit. Quartiere, die nicht am Reißbrett entstanden sind, stehen hoch im Kurs.

Parallel verzeichnen im Segment der Einfamilienhäuser auch die gut erhaltenen Stadt-Villen der Gründerzeit starke Nachfrage.

Allen Anzeichen nach wird sich der Trend zum urbanen Leben noch verstärken. Die Phase der Stadtfucht ins „Häuschen auf dem Lande“ wie in den Siebzigern und Achtzigern ebbt merklich ab. Stark profitieren davon Städte, deren Augenmerk auf der überlegten Förderung der Infrastruktur und der Pflege attraktiver, gewachsener Quartiere

liegt. Die bunte Vielfalt aus Läden und Gastronomie, Kultur und Gesellschaft kann wieder ihre Faszination entfalten, die Verknappung des Wohnungsangebots sorgt bei Mieten und Kaufpreisen für entsprechend steigende Tendenzen. Als unterstützender Faktor wirkt dabei der anhaltende Trend zu Single-Haushalten insbesondere in den gehobenen Einkommensbereichen. Diese gut situierte Nachfragergruppe zeigt in der Typologie der Wünsche starkes Interesse an individuell gestaltbaren Lebensformen und viel Abwechslung: große, „bewohnbare“ Küchen, Parkett oder Dielen in den Wohnräumen, hohe Raummaße und die zeitlos schönen, individuellen Fassadenstrukturen. Noch bewegen sich die Kauf- oder Mietpreise solcher erkennbar gepflegten „Oldies“ etwa auf dem Niveau von Neubauten. Immobiliendienstleister, die als Marktbeobachter laufend Informationen bündeln, sehen sogar zunehmend Anzeichen dafür, daß hier in Kürze ein „Überholvorgang“ stattfinden könnte.

Ausbildungsabschluß 2004 Startlinie passiert



Elisabeth Rech, Friederike Dieterich, Nicole Galenbeck und Philipp Ströh haben Ihre Ausbildung erfolgreich mit „Gut“ abgeschlossen und starten in die nächste Rund Ihres Berufslebens. Wir wünschen viel Glück und Erfolg!



Hans Schütt

Wir machen Ihre Hausaufgaben

®

HAUSHOCH

Zufriedenheit mit den Arbeits- und Lebensbedingungen Ist Norddeutschland für den Wandel gerüstet?

Demographische und wirtschaftliche Daten geben uns die Möglichkeit, uns auf die Zukunft einzustellen. Wirtschaftlich erfolgreiche Regionen versprechen attraktive Lebensperspektiven und ziehen Menschen an. Daher gilt es, steuernde Maßnahmen zu ergreifen, wo überkommene Strukturen vorherrschen, deren weiterer Rückgang oder sogar Absterben vorhersehbar ist. Im Vergleich der alten Bundesländer hat Schleswig-Holstein noch immer den höchsten Anteil an Beschäftigten in der Landwirtschaft.

**Wir sind immer
in Ihrer Nähe.
Sie sind immer
gut beraten.**

PROVINZIAL

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

Impressum

Haushoch ist die Kundenzeitschrift der Hausverwaltung Hans Schütt Immobilien RDM in Kiel. Das Magazin wird kostenlos an Kunden und Interessierte verteilt.

Herausgeber: Hans Schütt Immobilien RDM Hausverwaltungen Kleiner Kuhberg 2-6, 24103 Kiel

Redaktion: WA tile brinkop, Katrin Weller, V.i.S.d.P.: Klaus Schütt

Trotz sorgfältiger Bearbeitung kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Für unaufgefordert eingesandte Manuskripte u. a. wird keine Haftung übernommen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und mit Quellennachweis.