



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Landesverband der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
Mecklenburg-Vorpommern



Mehr Aufmerksamkeit der Stärkung unserer Innenstädte

Liebe Haus & Grund-Mitglieder, liebe Leser,

unsere Akteure von Haus & Grund müssen sich stärker kommunal einbringen, denn die Innenstädte und viele Ortszentren unseres Landes waren seit Jahrhunderten Mittelpunkte des gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Geschehens und beginnen seit einigen Jahren in vielen Bereichen zu sterben. Gerade vor den diesjährigen Landtags-, Kommunal- und Bürgermeisterwahlen ein heißes Eisen, das geschmiedet werden sollte.

Seit es Städte im Nordosten gibt, waren zwar auch ihre Zentren Veränderungen ausgesetzt, die das Bild der Zeit fortlaufend beeinflussten, dabei jedoch ihre Funktion im Kern möglichst nicht schädigten, sondern eher festigten. Diese grundlegende Funktion ist heute jedoch ernsthaft gefährdet, denn der wirtschaftliche und gesellschaftliche Strukturwandel wirkt sich inzwischen sehr deutlich auf

viele Stadt- und Ortskerne in Mecklenburg-Vorpommern aus. Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“, Einkaufstempel in den größeren Zentren zerstören historisch gewachsene Infrastrukturen zurzeit nachhaltig und damit dauerhaft. Wichtige Funktionen von Ortskernen bilden sich zurück. Insbesondere beim Wohnen, im Bereich des nahen produzierenden Gewerbes und beim Einzelhandel findet eine fortschreitende Suburbanisierung in die „Speckringe der größeren Städte“ oder sogar in das Ausland statt, die zudem strukturelle Abschmelzungsprozesse in den klassischen Innenstadtlagen auslösten. Abwanderung, unnötig durch Pendler verstopfte Stadtstraßen und Flächenfraß von wertvollem (und künftig fehlendem) Ackerboden sind dabei nur eine Seite der Medaille. Ganze Stadtteile versinken. Nur wenige Stadtzentren Mecklenburg-Vorpommerns sowie einige noble Küstengemeinden an der Ostsee haben den Sprung in die neue Zeit zum Teil bewältigt.



Altes erhalten, Neues sinnvoll gestalten. Blick auf die Altstadt von Schwerin. Foto: Mantik

Gegen die Entmischung der Innenstädte hatten sich einige Städte und Gemeinden in der Vergangenheit zum Teil mit Hilfen der Städtebauförderung erfolgreich gewehrt. Doch angesichts der starken sozialen, demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen und der kommenden EU-Erweiterung in

den Osten bedarf es verstärkter Anstrengungen der Kommunen, um lebenswerte Stadtzentren zu erhalten bzw. auszubauen, die sich neben ihrer Funktionalität und einer guten Nutzungsmischung auch durch einen kulturellen und ästhetischen Wert auszeichnen. Dies wird immer wichtiger,

weil alle Städte – gleich ob in Mecklenburg-Vorpommern oder den alten Bundesländern – untereinander im Wettbewerb stehen und sich in einer knallharten Konkurrenz befinden. Es werden nur diejenigen erfolgreich sein, die sich rechtzeitig und deutlich erkennbar von ihren Mitbewerbern durch Attraktivität und Standortqualität abheben.

Die notwendige Stärkung der Innenstädte und Ortszentren sollte zunächst zwar vorrangig Aufgabe der Kommunen und der örtlichen Wirtschaft sein. Bund und Länder unterstützen zwar mit rechtlichen Rahmenbedingungen, Investitionen, Förderprogrammen, Initiativen und fachlichen Aktivitäten. Seit dem Jahr 1995 sind eine Vielzahl von Maßnahmen zur Stärkung der Innenstädte und Ortszentren auch finanziell angestoßen, doch gingen die Fördermittel in der Regel über die Köpfe der privaten Eigentümer in Mecklenburg-Vorpommern hinweg.

Wir brauchen im Land eine enorme Vielfalt von Initiativen

und beispielhafte Aktivitäten, die nicht nur von Bund, Ländern und Kommunen gesteuert werden können, sondern auch den stärkeren Einsatz der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vor Ort mit der Zielstellung von innovativen Ansätzen. Die Vielfalt der Strategien, Modelle und Konzepte für ein breites und ideenreiches Ortsmanagement sollte intensiver von regionalen Entscheidungsträgern vor Ort und den wirklich lokalen Akteuren von Haus & Grund beeinflusst werden.

Fachübergreifende Umsetzungsstrategien für die Innenstädte und Gemeinden sind gefragt. Dort stehen überall Häuser von unseren Mitgliedern der Ortsvereine Haus & Grund. Also liegt es mit an den Vorständen der regionalen Haus & Grundvereine, wie die Infrastruktur und somit die Zukunft in ihrer Gemeinde oder Stadt gelenkt und organisiert wird und wohin die Reise Mecklenburg-Vorpommerns in Zukunft geht.

Ihr Erwin Mantik

Werden bald Energieausweise für Gebäude Pflicht?

Liebe Mitglieder von Haus & Grund,

wir haben uns im täglichen Leben daran gewöhnt, dass wir zu vielen Verbrauchsgütern verlässliche Daten für ihre Effizienz erhalten. Fast jedes Haushaltsgerät trägt ein Etikett mit einer Energieeffizienzklasse. Wenn Sie eine Waschmaschine oder einen Trockner kaufen, nehmen Sie solche Informationen gern entgegen. Denn damit sind indirekt künftige Betriebskosten beschrieben, die man während der gesamten Lebensdauer der Geräte aufwenden muss. Da kann man viel Energie sparen, wenn man sich vorab gut informiert. Genauso kann in Zukunft ein Mieter vorab entscheiden, welche Wohnung für ihn „energetisch“ die rechte ist, oder ein potenzieller Hauskäufer nur ein Gebäude mit der besten Energiebilanz erwarten kaufen.

Welche Tendenz ist ersichtlich?

Erfassung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden als EG-Richtlinie

Verwunderlich ist es, dass Käufer

oder Nutzern einer Immobilie bisher nur wenig verlässliche Angaben über den Energiebedarf vorgelegt werden konnten. Dennoch ging dieses bisher ganz gut ab. Inzwischen bilden die warmen Betriebskosten einen erheblichen Anteil an der Belastung von Mieter- und/oder Eigentümerhaushalten aus. Gerade hier, wo es um viel Geld geht, gab es bisher kaum Transparenz, die wir sonst im täglichen Leben überall gewohnt sind. In der im Jahr 2003 veröffentlichten EG-Richtlinie 2002/91/EG über die „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ sind von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union ab 2006 Energieausweise sowohl für Neu- als auch Altbauten verbindlich vorzuschreiben. Die Einführung eines obligatorischen Energieausweises wird alle Marktteilnehmer – die Wohnungswirtschaft, Architekten, Planer und Handwerker, aber auch Mieter und Käufer – vor neue Herausforderungen stellen. **Energiepass für Bedarfskennwerte von Gebäuden bereits im Feldversuch**

Deshalb wird bereits mit wichtigen Interessenvertretern ein Energieausweis entwickelt

und im Feldversuch an ca. 4 000 Gebäuden geprüft. Die Projektträgerschaft hat die Deutsche Energieagentur in Berlin übernommen. In diesem Feldversuch wird ein Verfahren getestet, das künftig auf der Grundlage der technischen und geometrischen Eigenschaften des Gebäudes Bedarfskennwerte ermittelt. Bereits Ende 2004 soll eine Norm mit Rechenansätzen und Randbedingungen für die Berechnung von Bestandsgebäuden vorliegen. Wichtig ist auch die Wiedererkennbarkeit eines Energieausweises. Viele unterschiedliche Pässe wären aus der Sicht der Bundesregierung ein Hemmnis.

Für uns als private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sowie Vermieter oder Immobilienhändler bedeutet es, dass man sich aktuell über die geplanten „Spar-Vorhaben der EU auf hohem Niveau“ sowie deren Folgen für jeden Einzelnen informieren sollte. Denn letztlich will man doch nur Ihr „Bestes“ – nämlich weitere Euro aus Ihrer Tasche ziehen

Infos unter: www.gebaeudeenergiepass.de

Ma H & G M-V

Bundesbaubranche erwacht – doch in M-V dämmt es noch

Liebe Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, liebe Leser,

der ifo-Geschäftsklimaindex war bereits Ende 2003 zum achten Mal in Folge gering angestiegen. Das signalisiert der Wirtschaft, dass in Deutschland ein mäßiger, aber stetiger Erholungsprozess langsam in Gang kommt und für das Jahr 2004 wohl wirtschaftlich leicht an Fahrt gewinnen könnte. Ob dieses auch für die Situation der privaten Vermieter und Handwerker in der Fläche des Nordostens zutreffen wird, ist allerdings unsicher. Außergewöhnlich ist auch die Ansicht, dass zum Jahresbeginn selbst das Bauhauptgewerbe anziehen wird und bislang eher schwächelnde Sektoren der Wirtschaft als Folge vom Aufschwung erfasst werden könnten. Die ifo-Volkswirte gehen also davon aus, dass die Wirtschaft insgesamt langsam wieder an Fahrt gewinnt und im günstigen Fall von den KfW-Angeboten auch Impulse für neue Bauinvestitionen in Mecklenburg-Vorpommern entspringen könnten.

Neues KfW-Programm zur Wohnwertförderung aufgelegt

Für 2004 halten Ökonomen ein Wirtschaftswachstum von 1,5 bis 2,0 Prozent für möglich. Das Statistische Bundesamt geht sogar im Wohnungsbau von einer leichten Steigerung

aus (+0,2 Prozent). Durch unterschiedliche Programme der Bundesregierung sollen in 2004 Impulse für die Konjunktur in den Markt gegeben werden. Ein entsprechendes Programm hat der Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Stolpe, bereits Ende 2003 mit der so genannten Wohnwertförderung gestartet.

Welche Maßnahmen werden gefördert?

Darunter sind verschiedene, von der KfW-Förderbank aufgelegte Finanzierungsprogramme zur Wohnraummodernisierung und zur energetischen Sanierung zu verstehen und dafür stehen rund 12 Mrd. Euro an Kreditvolumen für entsprechende Baumaßnahmen bereit. Über die Wohnwertförderung will die Bundesregierung den unlängst aufgelegten Finanzierungsprogrammen zusätzlichen Schub verleihen. Angesprochen sind z. B. auch Haus- und Grundeigentümer als private Vermieter. Mittelpunkt bilden zwei KfW-Förderprogramme zur Wohnraum-Modernisierung und zur CO₂-Gebäudesanierung. Gefördert werden auch verschiedenste Modernisierungsmaßnahmen von der Dämmung und Verbesserung der Außenfassaden, der Erneuerung der baulichen Substanz bis hin zur Steigerung der Ausstattungsqualität und des Ge-

brauchswertes der Wohnungen. Besonderes Augenmerk wird dabei auf eine Erhöhung der Energieeffizienz gelegt. Eigentümer, die im Altbaubestand durch Baumaßnahmen, wie beispielsweise neue Fenster, Heizungsanlagen oder die bessere Isolation von Wand und Dach den Energiebedarf moderner Neubauten erreichen, können sogar einen Schuldenerlass von bis zu 20 Prozent an Land ziehen.

Fazit

Uns bleibt die Hoffnung auf einen guten Verlauf aller Vorhaben der Privateigentümer in Mecklenburg-Vorpommern für das Jahr 2004. Sei es die Planung, Finanzierung oder Durchführung von An-, Um- bzw. Neubauten. Doch mit der Zunahme von Wohnraumüberschuss und daraus resultierendem Leerstand sowie Miet-Mindererinnahmen bleiben berechtigte Zweifel an den Zukunftsplänen der Bundesregierung erhalten. Die meisten Eigentümer sind mit entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen bereits lange fertig, andere zögern jedoch nach wie vor oder verfügten bisher kaum über den nötigen finanziellen Grundstock, derartige Projekte anzugehen. Aber gut wäre es doch, falls ein Aufschwung endlich wieder in sichtbare Nähe gelangt.

Ihr Erwin Mantik

BODENREFORMURTEIL

Noch keine nationalen Regelungen für den Straßburger Richterspruch

Es hatte eingeschlagen wie ein Blitz, das Urteil des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte in Straßburg. Vor allem Tausende Erben von Bodenreformland in den neuen Bundesländern, welche die Bundesrepublik Deutschland nach einstimmiger Auffassung der Richter zu Unrecht entschädigungslos enteignet hatte, sehen es als späte Genugtuung.

Nur kurze Zeit wählten die sich nämlich als „rechtmäßige und vollwertige“ Besitzer von Grund und Boden. Solche wurden sie durch eine der letzten Entscheidungen zum Thema in der DDR, dem Modrow-Gesetz,

benannt nach dem damaligen Ministerpräsidenten im März 1990. Aber schon 1992 war ihr Landtraum zum Albtraum geworden. Das wiedervereinigte Deutschland sprach ihnen per Gesetz ihr gerade erst erlangtes Recht wieder ab. Ihre Scholle mussten sie entschädigungslos an die jeweiligen Bundesländer abtreten. Bei einigen geschah dies über notarielle Verträge. Bei anderen, die sich nicht so einfach ihrem Schicksal ergeben wollten, musste erst ein Gerichtsurteil nachhelfen. Es gab aber auch Erben, die ihr Land bereits wieder verkauft hatten. Sie mussten den Verkaufserlös

an den Fiskus „abführen“. Niemand geht allerdings davon aus, dass dieses Unrecht nun umgehend „bereinigt“ wird. Das alles kann sich über Jahre hinziehen.

Es empfiehlt sich für Betroffene, sich rechtzeitig Rat zu holen und alle notwendigen Schritte einzuleiten. Eine Variante sei auch, Widersprüche im Grundbuch eintragen zu lassen, damit das Grundstück vorerst von anderen nicht veräußert werden kann. Klar sei allerdings, dass in vielen Fällen den Betroffenen Kosten entstehen, deren Höhe sich nach dem Streitwert und der Art des Vorgehens richtet.

NK NB

Neue Ordnungswidrigkeiten-Zuständigkeitsverordnung

Das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern hat im August 2003 eine Verordnung zur Bestimmung der zuständigen Behörden für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach dem Baugesetzbuch (BauGBOWI-ZustVO M-V) herausgegeben. Danach verordnet das Ministerium im Benehmen mit dem Innenministerium in Verbindung mit § 1 der Landesverordnung vom 12. März 1991 (GVOBl. M-V S. 77) Verantwortlichkeiten neu, weil es in der Vergan-

genheit in einigen Fällen regionale Rängeleien über die Zuständigkeiten gegeben hatte.

Die Verantwortlichkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 213 Abs. 1 des Baugesetzbuches wird danach wie folgt übertragen:

1. auf die Behörde, die für den Erlass des Verwaltungsaktes zuständig ist,
2. auf die Behörde, deren Beauftragte Markierungen setzen, die Vorarbeiten dienen (§ 209 des Baugesetzbuches),
3. auf die Oberbürgermeister

der kreisfreien Städte, die Amtsvorsteher der Ämter, die Bürgermeister der amtsfreien Gemeinden,

4. auf die Oberbürgermeister der kreisfreien Städte, die Amtsvorsteher der Ämter, die Bürgermeister der amtsfreien Gemeinden (§ 173 des Baugesetzbuches).

Bauherren, die auf ihrer Baustelle „Behördenbesuch“ bekommen, sollten also zunächst prüfen, ob die Inspektoren rechtmäßig für ihren Bereich zuständig sind.

Ma LV

ENTSCHÄDIGUNGSRECHTSÄNDERUNGSGESETZ

Werden offene Vermögensfragen neu aufgerollt?

Beschämend, denn mehr als ein Jahrzehnt nach der Wiedervereinigung Deutschlands ist die Gesetzgebung zur Klärung der offenen Eigentums- und Vermögensfragen in den neuen Ländern noch nicht zum Abschluss gekommen.

Nachdem das vom Deutschen Bundestag im Jahr 2002 beschlossene Zweite Vermögensrechtsergänzungsgesetz gescheitert war, hat die Bundesregierung Anfang 2003 den Entwurf eines Entschädigungsrechtsänderungsgesetzes vorgelegt, der am 17. Dezember 2003 von Bundestag und Bundesrat verabschiedet wurde.

Das Gesetz soll in erster Linie dazu dienen, durch Änderungen in der Verwaltungsorganisation die Abarbeitung der anhängigen Verfahren zur Entschädigung der Alteigentümer bzw. Berechtigten bis spätestens zum Jahr 2010 zum Abschluss zu bringen. Darüber hinaus wird ein verwaltungsrechtliches Verfahren für die Erfüllung bisher nicht festgesetzter oder ausgezahlter DDR-Entschädigungen, also der so genannten „ungelösten“ DDR-Entschädigungen“ eingeführt, die verbleibende Aufgaben im Bereich der Ansprüche von NS-Verfolgten und DDR-Enteigneten auf das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen übertragen sowie weitere Klarstellungen bei der Durchführung der vermögensrechtlichen sowie der Entschädigungsverfahren geregelt.

Von vielen dieser Neueregulungen sind nur noch wenige private Eigentümer unmittelbar betroffen. Von Bedeutung für sie ist vor allem die Änderung des § 5 Vermögensgesetz, die klarstellt, dass ein bislang abgeschlossenes Restitutionsverfahren grundsätzlich neu aufgerollt werden kann, wenn sich die Nutzung der zum Zweck des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus der DDR entschädigungslos enteigneten Grund-

stücke nachträglich ändert, z. B. wenn in Umsetzung des Stadtumbaus ein im komplexen Wohnungsbau errichtetes Gebäude abgerissen wird. Das Entschädigungsrechtsänderungsgesetz (EntschRÄndG) bringt für die Klärung einiger offener Vermögensfragen in Mecklenburg-Vorpommern mehrere Neuerungen sowie eine Reihe von Klarstellungen und Korrekturen.

Es handelt sich – wie schon bei den Änderungsgesetzen in der Vergangenheit – um ein Artikelgesetz, durch das mehrere Gesetze geändert wurden, so vor allem das Entschädigungs- und das Vermögensgesetz.

Einige Neuerungen sind:

- Seit dem 1. Januar 2004 werden die Entschädigungsansprüche der Alteigentümer bzw. Berechtigten nach dem Entschädigungsgesetz unmittelbar durch Geldleistung und nicht mehr durch Zuteilung von Schuldverschreibungen erfüllt.
- Der Entschädigungsanspruch wird seit dem 1. Januar 2004 bis zur Erfüllung der Ansprüche mit sechs Prozent verzinst.
- Es erfolgt die Einführung eines neuen Gesetzes, dass die in der DDR nicht erfüllten Entschädigungsansprüche aus Enteignungen, z. B. nach dem Aufbaugesetz oder dem Baulandgesetz, regelt (Ziel: Klärung so genannte „stecken gebliebene“ DDR-Entschädigungen).
- Seit dem 1. Januar 2004 sind nicht mehr die Ämter bzw. Landesämter zur Regelung offener Vermögensfragen, sondern das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (BAROV) zuständig für Ansprüche z. B. wegen NS-verfolgungsbedingter Vermögensverluste – als auch für sonstige Entschädigungsansprüche dieses Bereiches.

Vom Entschädigungsrechtsänderungsgesetz unmittelbar betroffen sind wir ggf. durch die

Änderung in § 5 des Vermögensgesetzes bezüglich der Bestandskraft bereits abgeschlossener Restitutionsverfahren. Eine Rückgabe von Vermögenswerten im Wege des Wiederaufgreifens von Verfahren allein wegen des nachträglichen Wegfalls von Ausschlussgründen ist nicht möglich, z. B. wenn wegen der Bebauung im komplexen Wohnungsbau die Restitution abgelehnt worden ist und dann später die Gebäude abgerissen werden. Restitutionsansprüche, die sich auf Grundstücke mit Plattenbauten bzw. industriell gefertigten Wohngebäuden beziehen, wurden bisher bzw. werden in der Regel noch abgelehnt. Der Alteigentümer bzw. der Berechtigte hat, wenn der Restitutionsantrag berechtigt ist und ein Tatbestand nach dem Vermögensgesetz vorliegt, hat jetzt u. U. einen Anspruch auf Entschädigung.

Wenn jetzt allerdings auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten in Umsetzung des Stadtumbaus Ost Blöcke abgerissen werden, stellt sich die Frage neu, ob dies einen Anspruch des Berechtigten auf Wiederaufnahme des Restitutionsverfahrens begründet. In der Praxis sollen bereits in einigen neuen Ländern vereinzelt Anträge auf Wiederaufgreifen von Restitutionsverfahren gestellt worden sein. Es scheiden allerdings alle Fälle aus, in denen eine nach DDR-Gesetzen – z. B. nach dem Aufbau- oder Baulandgesetz – rechtmäßige bzw. rechtsgültige Enteignung stattgefunden hat.

Wir empfehlen betroffenen Haus & Grund-Mitgliedern in dieser heiklen Problematik grundsätzlich, sich in ihrem örtlichen Verein vorab beraten zu lassen, wer am Ort der geeignete Anwalt in der Sache wäre und ob sich der hohe nervliche und finanzielle Aufwand im Falle eines Rechtsstreites mit unsicherem Ausgang überhaupt lohnt. **H & G M-V**

Die Schornsteinfeger-Innung M-V gibt Antworten auf häufig gestellte Fragen

Was sind eigentlich Aufgaben eines Schornsteinfegers?

Im Interesse der Betriebs- und Brandsicherheit von Feuerungs- und Lüftungsanlagen, des Umweltschutzes und der Energieeinsparung als anerkanntes öffentliches Interesse hat der Staat bestimmt, welche Schornsteine, Abgasleitungen, Feuerstätten, Rauch- und Abgasrohre, Lüftungsanlagen oder ähnliche Einrichtungen in welchen Zeiträumen durch einen Bezirksschornsteinfegermeister, der für einen bestimmten Bereich (Kehrbezirk) zuständig ist, gereinigt und/oder überprüft werden müssen.

Die Erfüllung dieser Aufgaben im staatlichen Auftrag haben allein im Jahr 2001 dazu geführt, dass rund 1 100 000 Mängel an bestehenden und 257 000 Mängel an neu errichteten bzw. geänderten Feuerungs- und Lüftungsanlagen aufgedeckt und bei 261 000 Gasfeuerungsanlagen eine bereits gefährliche Kohlenmonoxid-Konzentration nachgewiesen und abgestellt wurde.

Die Brennstoffeinsparung aufgrund der Überprüfungen des Schornsteinfegerhandwerks betrug 2001 ca. 102 000 000 Liter Heizöl und 9 000 000 Kubikmeter Erdgas. Durch diese Einsparungen wurden 377 000

Tonnen Kohlendioxid, 307 Tonnen Stickoxide und 303 Tonnen Schwefeldioxid weniger an Schadstoffen in häuslichen Feuerungsanlagen produziert

Leistungen eines Schornsteinfegers:

- Brandschutz
- Sicherheit
- Umweltschutz
- Energieeinsparung
- Kosteneinsparung
- neutrale Beratung in allen feuerungs- und luftungstechnischen Fragen

Durch die regelmäßige Kontrolle und Reinigung Ihrer Feuerungsanlage (Schornstein, Abgasleitung, Verbindungsstück und Feuerstätte) mithilfe von modernen Mess- und Prüfgeräten sorgt der Schornsteinfeger für die rechtzeitige Erkennung von möglichen Brandgefahren und zeigt Ihnen Möglichkeiten auf, Ihre Feuerungsanlage sicherer und rentabler zu machen. Ist Ihre Heizungsanlage optimal eingestellt, vermeiden Sie unnötige Kosten und entlasten die Umwelt durch minimalen Verbrauch von Brennstoffen. Die ständige regelmäßige Aus- und Weiterbildung bis zum Bezirksschornsteinfegermeister und darüber hinaus qualifizieren den Schornsteinfeger zu einem Sicherheits-, Umwelt- und Energieexperten.

Warum kann ich mir meinen Schornsteinfeger nicht selber aussuchen?

In Deutschland hat der Staat die Überprüfung und Einhaltung im Brand- und Umweltschutz per Gesetz dem Schornsteinfegerhandwerk als unabhängige Instanz übertragen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Ergebnisse der Überprüfung nicht mit Eigeninteressen von privaten Anbietern, die z. B. selber Feuerungsanlagen (Schornsteine, Rauch-/Abgasrohre und Feuerstätten) vertreiben und/oder installieren bzw. warten, kollidieren. Die Überprüfungen sollen neutral, unabhängig und kostengünstig durchgeführt werden; nur so ist auch ein genauer Vollzug der Verordnungen gegeben.

Gemäß dem gesetzlichen Auftrag ist ganz Deutschland in etwa 8 069 Kehrbezirke aufgeteilt, die jeweils von einem Bezirksschornsteinfegermeister betreut werden. Damit wird mit einem Minimum an Kosten ein flächendeckendes und neutrales Kontrollsystem möglich. Zudem wird durch die feste Zuordnung auf ein klar umgrenztes Gebiet und deren Haushalte ein Maximum an Kontinuität in der Betreuung der Bürger sichergestellt und Vertrauen aufgebaut. **Ziola**

ENERGIEEINSPARVERORDNUNG

Leser-Fragen an Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Was beinhaltet eigentlich die Energieeinsparverordnung?

Antwort: Die Energieeinsparverordnung – im Langtitel: „Verordnung über Energie sparenden Wärmeschutz und Energie sparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ ist kein zusätzliches Regelwerk. Sie fasst vielmehr zwei bestehende Verordnungen, die sich mit dem Wärmebedarf und der Wärmeerzeugung bei Gebäuden beschäftigen (Wärmeschutzverordnung,

Heizungsanlagen-Verordnung), zu einer Verordnung zusammen und entwickelt sie weiter.

Mit der Zusammenfassung werden künftig intelligentere Lösungen zur Reduzierung des Energiebedarfs von Gebäuden möglich. Die Zusammenfassung beider Materien ist auch ein Beitrag zur Rechtsvereinfachung. Die Verordnung war zum 1. Februar 2002 in Kraft getreten.

Frage: Welche Ziele werden mit der Energieeinsparverordnung verfolgt?

Antwort: Wie der Name schon sagt, soll die neue Verordnung zum Einsparen von Energie beitragen, und zwar beim Neubau von Gebäuden und in bestimmten Fällen auch bei Maßnahmen an und in vorhandenen Gebäuden. Energie sparen ist die beste „Energiequelle“. Energieeinsparung ist deshalb ein wichtiger Baustein der Energiepolitik. Das Hauptanliegen besteht darin, den Heizenergieverbrauch bei Neubauten um etwa 30 Prozent zu senken – und damit auch die energiebedingten Emissionen des Treibhausgases CO₂. Das ist ein dringendes Gebot der Daseinsvorsorge. Denn die fossilen Energiereserven sind nicht unerschöpflich.

Deshalb wird das Niedrigenergiehaus zum Standard gemacht. Gleichzeitig sollen Energiesparmaßnahmen bei Altbauten verstärkt und mehr Transparenz für den Verbraucher im Hinblick auf den Energiebedarf geschaffen werden. Da der Gebäudebereich etwa ein Drittel des Energiebedarfs in Deutschland verursacht und Gebäude etwa 50 bis 100 Jahre genutzt werden, ist es besonders wichtig, dass Maßnahmen zur Energieeinsparung und Emissionsminderung schon in der Planung von Neubauten bedacht werden, damit sie nicht später mit deutlich höheren Kosten nachgeholt werden müssen. Hier setzt die neue Verordnung an.

Frage: Wen betrifft das neue Regelwerk?

Antwort: Unmittelbarer Adressat der neuen Regelungen ist zum einen jeder, der einen Neu-

bau errichten will. Zum anderen sieht die Energieeinsparverordnung bestimmte Pflichten im Gebäudebestand vor, die den jeweiligen Eigentümer treffen. Das neue Regelwerk geht darüber hinaus alle an, die im weitesten Sinne mit dem Bauen zu tun haben, sei es als Planer (Architekten, Ingenieure usw.), Handwerker, Bauunternehmer, aber auch die Bauwirtschaft, die bestimmte Bauprodukte zur Verwendung im Gebäudebereich herstellt und vertreibt.

Frage: Enthält der Text der Verordnung alle Bestimmungen, die zu beachten sind?

Antwort: Zu dem gesetzlichen Regelwerk gehört nicht nur die Energieeinsparverordnung selbst. Weitere Einzelheiten sind in einigen technischen Normen (DIN-Normen) geregelt. So wird der Verordnungstext von zahlreichen technischen Details entlastet. Zusätzlich ist seit März 2002 eine die Verordnung ergänzende Allgemeine Verwaltungsvorschrift erlassen worden, die Inhalt und Aufbau des Energiebedarfsausweises regelt.

Frage: Wie werden die Bestimmungen der Verordnung vollzogen?

Antwort: Für den Vollzug der Verordnung sind die Länder zuständig. Sie stellen in ihren Regelungen insbesondere zu den Entwurfsverfahren klar, wer den Nachweis der Einhaltung der Energieeinsparverordnung führen darf. In der Regel ist dies der Architekt oder der von ihm beauftragte Fachplaner (z. B. ein Ingenieurbüro oder ein spezielles Bauphysikbüro). In einigen Bundesländern kann auch ein speziell geschulter Handwerker diese Aufgabe erledigen. Die Nachweisverfahren sind in jedem Fall nur durch einen dafür geschulten Fachmann zu erbringen.

Der Bund formuliert die Rahmenbedingungen und hat die Energieeinsparverordnung durch eine Öffentlichkeitskampagne flankiert, denn Aufklärung ist nicht weniger bedeutsam als eine wirksame Vollzugskontrolle.

Ma H & G M-V

BODENREFORMLAND

Kommentar: Wer ist der „wirkliche“ Eigentümer?

Haus & Grund zu den umstrittenen Rückgabeaussichten von Bodenreformland

Kürzlich war in den Medien vernehmbar: EU-Richter entschieden zu Gunsten der Bodenreform-Erben.

Allerdings ist zurzeit noch völlig unklar, ob die Bundesrepublik das Urteil akzeptiert. Doch wer sind eigentlich die wahren Eigentümer? Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Grund und Boden regional stark unterschiedlich bewertet und von den Russen als Siegermacht zwecks Begünstigung von Eigenversorgung der hungernden Bevölkerung mehr sporadisch verteilt. Alteigentümer – auch wenn diese nicht am Nazi-Unrecht beteiligt waren bzw. bereits zuvor als Bürger jüdischen Glaubens von den Nazis enteignet waren, blieben oft unberücksichtigt oder waren nicht im Land. Für uns bei Haus & Grund wird es daher sehr schwer, sich ggf. beratend für den „richtigen“ Eigentümer einzusetzen. In die schwierige Rolle unserer Ratgeber der Haus & Grund-Vereine von Mecklenburg-Vorpommern möchte damit niemand so gern schlüpfen. Natürlich sind wir als Verband für unsere Mitglieder stets da, es kommt aber bei jedem Beratungsfall neben den rechtlichen auch auf die individuellen Besonderheiten der Landvergabe zu Zeiten der Bodenreform an. Betroffene haben jetzt bereits

die Möglichkeit, das verlorene Eigentum oder die zu Unrecht bezahlten Erlöse für die Bodenreformgrundstücke zurückzuverlangen. Die Entschädigungshöhe würde nach rechtlicher Bestätigung des Anspruchs in entsprechender Höhe des Verkehrswertes erfolgen. Nach wie vor bleibt jedoch ungewiss, ob der Gesetzgeber in Deutschland auch wahrhaftig tätig wird oder sich in den neuen Ländern erneut aus der Verantwortung verabschiedet. Für Antragsteller sind natürlich je nach Einzelfall die gesetzlich relativ kurzen Fristen zu beachten: maximal vier Wochen für die Wiederaufnahme eines rechtlichen Verfahrens.

Die Betroffenen sollten sich wegen der Auskünfte an kommunale Stellen oder ggf. an die Landgesellschaft des Kreises wenden, denn Fakt ist, dass auch hier die Behörden wieder auf Zeit spielen werden. Es ist vom Einzelfall abhängig, wer Ansprechpartner ist und welche Schritte konkret einzuleiten sind. Sollten die Anwälte in den Rechtsberatungen der Haus & Grund-Vereine sich in Fragen der Bodenreformabwicklung nicht so gut auskennen, sind ggf. Fachanwälte zu kontaktieren.

Im Antrag eines Betroffenen sollte der Widerspruch in kon-

kreter Form, also einzelfallbezogen, angegriffen werden. Man sollte als Laie in keinem Fall allein vorgehen, um zu sichern, dass sowohl Fristen eingehalten als auch Formen der Anfechtung gewahrt werden. Obgleich das Urteil des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte für die Bundesrepublik Deutschland völkerrechtlich bindend ist, eröffnet es grundsätzlich nur den Betroffenen wirkliche Chancen, ihr unrechtmäßig enteignetes Vermögen erfolgreich zurückzufordern, die sich nachweisbar und zügig dafür einbringen. Auch Enteignete, die unter Druck eine „Eigentumsverzichtserklärung“ unterschrieben hatten oder unter Nötigung einer Streichung aus dem Grundbuch zustimmten, haben gute Chancen.

Alle entstandenen Schäden sollten geltend gemacht werden.

Beispiele:

- die Grundstücksrückgabe des Bodenreformlandes verlangen
- den Ersatz von gezahlten Erlösen einfordern,
- bislang nutzlos aufgewendete Prozesskosten rückerstatten lassen,
- entgangene Miet- oder Pachteinnahmen aufrechnen und zurückfordern,
- Zinsverluste zurückfordern.

Ma LV

PRO UND KONTRA – STEUERN

Vor- und Nachteile steuerlicher Veränderungen im Jahr 2004

Liebe Leser,

zum Ende des Jahres 2003 hatten Bundestag und Bundesrat diverse Steueränderungen beschlossen, die zum 1. Januar 2004 besonders für uns als Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer bzw. Vermieter wichtig wurden. Von außerordentlichem Interesse sind das Steueränderungsgesetz (vom 15. Dezember 2003) sowie das Steuervergünstigungsabbaugesetz und das Haushaltsbegleitgesetz vom 29. Dezember 2003.

Jetzt freizügigerer Verlustausgleich

Eine bisherige Beschränkung des Verlustausgleichs wurde aufgehoben, also dürfen von Ihnen seit dem 1. Januar 2004 steuerliche Verluste innerhalb eines Veranlagungszeitraumes uneingeschränkt zwischen verschiedenen Einkunftsarten ausgeglichen werden.

Veränderte Steuersätze und Freibeträge

Das System des Verlustrück- und -vortrages wurde völlig neu geordnet: So wurde der Eingangsteuersatz zum 1. Januar 2004 von 19,9 Prozent auf 16 Prozent und wird ab 1. Januar 2005 auf 15 Prozent abgesenkt. Der Spitzensteuersatz sank zum 1. Januar 2004 von 48,5 Prozent auf 45 Prozent und wird ab 1. Januar 2005 auf 42 Prozent fallen. Der Grundfreibetrag stieg zum 1. Januar 2004 von 7 235 Euro auf 7 664 Euro. Gleichzeitig wird der Sparerfreibetrag für einen allein Stehenden von 1 550 Euro auf 1 370 Euro und für zusammenveranlagte Ehegatten auf 2 740 Euro vermindert. Der Werbungskostenpauschbetrag für Einkünfte aus Kapitalvermögen bleibt unverändert bei 51 Euro bzw. 102 Euro für zusammenveranlagte Ehegatten.

Geringere Absetzung für Abnutzung

Die Absetzung für Abnutzung (AfA) auf bewegliche Wirtschaftsgüter wird im Jahr der Anschaffung exakt nach der Zeit seit Anschaffung bzw. Herstellung berechnet. Die bisherige Vereinfachungsregel, wonach bei Anschaffung im ersten Halbjahr ein voller Jahresbetrag und bei Anschaffung im zweiten Halbjahr ein halber Jahresbetrag abgesetzt werden durfte, wurde aufgehoben. Wenn beispielsweise ein Vermieter seine

Mietwohnung am 20. Juni 2004 mit einer Einbauküche zum Preis von 2 500 Euro ausstatten lässt, beträgt bei einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von zehn Jahren die Jahres-AfA 250 Euro. Im Jahr 2004 darf er $\frac{7}{12}$ von 250 Euro = 146 Euro absetzen. Hätte er die Einbauküche bereits im Juni 2003 gekauft, wäre im Jahr 2003 die volle AfA eines Jahres absetzbar gewesen.

Degressive Abschreibung vermindert sich

Degressive AfA (§ 7 Abs. 5 EStG): Die Änderungen sind besonders wichtig, denn bei neu hergestellten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen bzw. solchen, die bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft werden, wurden die Bedingungen für die degressive Abschreibung erneut verschlechtert. Künftig dürfen im Jahr der Herstellung bzw. Anschaffung und in den folgenden sieben Jahren jeweils vier Prozent, vom elften bis 18. Jahr jeweils 2,5 Prozent und vom 19. bis 50. Jahr jeweils 1,25 Prozent abgesetzt werden. Bisher betragen die Abschreibungssätze in den ersten acht Jahren fünf Prozent, vom neunten bis 14. Jahr 2,5 Prozent und vom 15. bis 50. Jahr 1,25 Prozent.

Längere Abschreibungsdauer bei nachträglichen Herstellkosten

Erhöhte Absetzungen für nachträgliche Herstellkosten an Gebäuden in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsgebieten (§ 7 h EStG) und an Baudenkmalen (§ 7 i EStG). Die bisherige Abschreibungsdauer wurde von zehn auf zwölf Jahre gestreckt. Nunmehr dürfen im Jahr der Herstellung und den folgenden sieben Jahren jeweils neun Prozent und in den anschließenden vier Jahren jeweils sieben Prozent abgesetzt werden.

Verbilligte Vermietung an Angehörige zunehmend schwieriger

Freigrenze bei verbilligter Vermietung an Angehörige (§ 21 Abs. 2 EStG): Danach war bisher die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, wenn das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung an Angehörige zu Wohnzwecken weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete betrug. Bisher durften die Werbungskosten voll abgesetzt werden, wenn die vereinbarte Mie-

te mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Vergütung betrug.

Die gesetzliche Grenze wurde ab 1. Januar 2004 auf 56 Prozent erhöht. Trotzdem genügt es nicht in jedem Fall, die Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlung auf 56 Prozent der üblichen Miete einschließlich Nebenkosten anzuheben. In den Fällen, in denen wegen der Mietverbilligung ein Einnahmeüberschuss nicht erzielt wird und ein solcher auch nicht in einer Prognoserechnung über 30 Jahre wahrscheinlich wird, muss die Miete mindestens 75 Prozent betragen, um den vollen Werbungskostenabzug zu erreichen (siehe BFH-Urteil sowie Verwaltungsbescheid vom 29. Juli 2003).

Wieder längere Verteilung von Erhaltungsaufwendungen

Das ist eine erfreuliche Nachricht für Vermieter, denn die 1998 abgeschaffte Möglichkeit zur Verteilung größerer Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre wurde zum 1. Januar 2004 wieder eingeführt. Nach dem neuen § 82 b Einkommensteuereinführungsvorordnung (EStDV) dürfen größere Erhaltungsaufwendungen nach Wahl des Steuerpflichtigen auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig

verteilt werden. Voraussetzung ist, dass das Gebäude überwiegend, d. h. zu mehr als 50 Prozent der Grundfläche, Wohnzwecken dient und nicht zu einem Betriebsvermögen gehört.

Die Neuregelung gilt für Erhaltungsaufwand, der nach dem 31. Dezember 2003 entstanden ist. Entstehungszeitpunkt ist nach Meinung des Verfassers der Tag der Zahlung der Rechnung. Eine größere Erhaltungsmaßnahme, die Ende 2003 durchgeführt wurde, darf auch dann verteilt werden, sofern nur die Zahlung in 2004 erfolgt.

Abschreibung von anschaffungsnahen Aufwendungen

Mit dem Steueränderungsgesetz vom 15. Dezember 2003 wurden die anschaffungsnahen Aufwendungen gesetzlich als zu den Herstellkosten gehörend geregelt. Die in § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG neu eingefügte Bestimmung gilt für alle Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, die innerhalb von drei Jahren seit Erwerb einer Immobilie durchgeführt wurden und die ohne Umsatzsteuer mehr als 15 Prozent der anteiligen Anschaffungskosten des Gebäudes ausmachen. Nicht angerechnet werden die Kosten solcher Erhaltungsarbeiten, die jährlich

üblicherweise anfallen. Werden die Voraussetzungen erfüllt, dürfen die Aufwendungen nur zusammen mit den Anschaffungskosten des Gebäudes über 40 bzw. 50 Jahre abgeschrieben werden.

Neuregelungen bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten

Nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) § 255 (vom 19. Dezember 1985) waren bisher Anschaffungs- und Herstellungskosten wie folgt geregelt:

- Anschaffungskosten sind danach diejenigen Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können.
- Herstellungskosten sind Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung

eines Vermögensgegenstands, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Dazu gehören z. B. Materialkosten, Fertigungskosten und Sonderkosten der Fertigung.

Die neue Bestimmung ist auf alle Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten anzuwenden, mit denen nach dem 31. Dezember 2003 begonnen wurde.

Ob eine nach Erwerb eines Gebäudes durchgeführte Maßnahme eine wesentliche Verbesserung des Kaufgegenstandes sei, dürfte – so der BFH – nicht allein nach der Höhe der Aufwendungen in den ersten drei Jahren beurteilt werden. Mit der steuerrechtlichen Ergänzung des Herstellungsbegriffes wird die Höhe der Aufwendungen doch wieder zum entscheidenden Kriterium, ob im Einzelfall ein Erhaltungs- oder Herstellungsaufwand besteht. **Ma H & G M-V**

„Haus & Grund“ M-V
Ihr Werbeträger

E-Mail: Haus-u-Grund-Red@t-online.de



Bauen und Wohnen unter optimalen Bedingungen.

- Ihre vier Wände sind so individuell wie Sie. Genau wie unser Versicherungsschutz.
- Sicherheit für Hausrat, Rechte und Eigentum.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder im Internet unter www.provinzial.de.



PROVINZIAL

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

VORANKÜNDIGUNG

Jahreshauptversammlung 2004
von Haus & Grund Schwerin e. V.

Am 22. April 2004 findet ab 18.00 Uhr die Jahreshauptversammlung von Haus & Grund Schwerin e. V. im InterCity Hotel Schwerin, Grunthalplatz 5-7, 19053 Schwerin (Am Hauptbahnhof), Telefon: (03 85) 5 95 00 Fax: (03 85) 5 95 09 99 statt.

In seinem Vortrag wird der Generalsekretär des Zentralver-

bandes von Haus & Grund Deutschland e. V., Herr Dr. Andreas Stücke, „zu aktuellen Fragen des Mietrechts“ sprechen.

Alle Mitglieder des Vereins Haus & Grund Schwerin sind herzlich eingeladen. Da die Wahlen des neuen Vorstandes stattfinden, bitten wir um möglichst zahlreiches Erscheinen.

Der Vorstand

Schweriner Haus- und Grundeigentümern. Er ist seit 1. November 2003 Generalsekretär des Zentralverbandes. Als Chef des Berliner Haus & Grund-Bundesbüros leitet er seitdem die Bundesgeschäftsstelle der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in der Mohrenstraße.

Davor war er vier Jahre Hauptgeschäftsführer einer Wirtschaftsvereinigung der Lebensmittelbranche in Berlin. Der im westfälischen Warstein Geborene studierte in Münster, wurde Volljurist und war auch leitend in der Politikberatung tätig. Er ist zugelassener Rechtsanwalt.



Dr. Andreas Stücke besucht am 22. April 2004 Mecklenburg-Vorpommern und spricht zu

STRALSUND

Rundtischgespräch

Haus & Grund Stralsund e. V. teilt allen Mitgliedern mit, dass entsprechend des Jahresarbeitsplanes am 22. März 2004, um 19.00 Uhr, ein Rundtischgespräch für Mitglieder und Hausverwaltungen im Veranstaltungsraum der Anwaltskanzlei Dietz, Friedrich-Engels-Straße 20 in 18435 Stralsund, stattfindet. Alle Interessierten sind herzlich eingeladen.

Thema: Hausverwaltung und Vermietung

Vorankündigung

Am 23. April 2004, um 19.00 Uhr, findet die Mitgliedervollversammlung des Ortsvereins Haus & Grund Stralsund e. V. zum Thema Kommunalwahlen statt. Wir werden unsere Mitglieder in der nächsten Monatsausgabe ausführlich informieren.

**E. Brandenburg
Vorstand**

FÖRDERPROGRAMME

Aus welchen Zuschusstöpfen schöpfen

Zinsgünstige Kredite, Zuschüsse, Steuererleichterungen und laufende Zahlungen – die Vielzahl der Förderprogramme für umweltorientierte Baumaßnahmen ist beachtlich und verwirrend zugleich.

Gefördert werden zurzeit vor allem Energiesparmaßnahmen, zum Beispiel Wärmedämmungen oder der Einbau einer neuen Heizungsanlage. Die KfW-Förderbank vergibt zinsverbilligte und langfristige Darlehen für Energie sparende Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Die ersten ein bis fünf Jahre können tilgungsfrei in Anspruch genommen werden. Der Zinssatz richtet sich nach den konkreten Maßnahmen. Besonders günstig ist er beim so genannten CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, das verschiedene Maßnahmenpakete fördert (derzeit: 2,12 Prozent effektiv bei einer Laufzeit von 20 Jahren). Werden für die Wärme- und Schalldämmung bestimmte nachwachsende Rohstoffe verwendet, so können die Materialkosten vom Bund mit 30 beziehungsweise 40 Euro pro Quadratmeter bezuschusst werden.

Das Markteinführungsprogramm für nachwachsende Rohstoffe wird über die Fach-

agentur Nachwachsende Rohstoffe abgewickelt. Die Förderprogramme des Bundes zielen neben den Energiesparmaßnahmen auf den Einsatz erneuerbarer Energien. Für einen privaten Bauherrn ist dieses interessant. Auch die Installation von Biomasseanlagen sowie die Installation oder Erweiterung von Solarkollektoranlagen wird je nach Größe bezuschusst. Sobald der Eigenheimer aus Sonnen-, Wind- oder Wasserkraft, Biomasse oder Geothermie Strom produziert und diesen ins Netz einspeist, erhält er nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) erhöhte Einspeisevergütungen.

Neben den zentralen Förderprogrammen sollte sich ein Bauherr unbedingt auch über regional bereitgestellte Mittel informieren und sich – vor Baubeginn! – über alle Möglichkeiten informieren, sie vergleichen und prüfen, ob günstige Kombinationen möglich sind und erlaubt sind. Zuschüsse aus verschiedenen staatlichen Töpfen können häufig nicht miteinander kombiniert (kumuliert) werden. Hier kommt es also auf den Vergleich an.

Eine kleine Übersicht mit regionalen Suchmöglichkeiten bietet das Internet unter www.energiefoerderung.info

Ma LV

Langzeitschutz für Hausfassaden

Verschmutzte altgemaltere Hausfassaden sind nicht nur ein optisches Ärgernis. Schmutz und Feuchtigkeit bilden den Nährboden für Algen und Pilze. Häufiges Reinigen und Renovieren der Fassade ist aber aufwändig und teuer. Abhilfe schaffen moderne Fassadenfarben. Neue hochdeckende, diffusionsoffene Siliconharz-Fassadenfarben sind aufgrund ihrer hydropho-

ben Wirkung wetter- und schmutzabweisend.

Fazit: Die Fassade bleibt deutlich länger trocken und schön. Die biozide Einstellung der Farbe mindert Algen- und Pilzbefall und kann auf allen mineralischen Putzen und Kunstharzbeschichtungen sowie auf Kalksandstein oder Faserzementplatten eingesetzt werden.

LV

Altbausanierungen kontra Privatvermieter

Die Wohnungsgesellschaft Schwerin (WGS) wird nach Angaben der SVZ noch in 2004 mit der Sanierung der ersten Innenstadt-Immobilien beginnen.

Den Investitionsaufwand für insgesamt 125 ehemalige SWV-Häuser beziffert die WGS für die nächsten vier Jahre auf 40 Millionen Euro. Ein beachtlicher

Batzen Geld für subventionierte „Luftschlösser“. Bereits jetzt stehen in Schwerin über zehn Prozent aller Wohnungen leer und das nach erfolgtem Abriss diverser Plattenbauten.

Ursprünglich sollten die Innenstadt-Häuser des kommunalen Eigenbetriebes Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV) über ein Fonds-Modell saniert

werden. Nachdem das geplatzt war, sollte die WGS allein ran bzw. wurde ein erneutes Fonds-Modell geprüft. Doch alle diese Ideen scheiterten letztlich an der hohen Bürgerschaft, die die Landeshauptstadt hätte geben müssen. Die ursprüngliche Idee, auf einen Schlag alle Innenstadt-Häuser zu sanieren, ist damit endgültig ad acta gelegt worden.

Finanzieren will die Wohnungsgesellschaft das ehrgeizige Vorhaben übrigens vor allem aus Eigenmitteln. Die sollen auch durch den Verkauf einiger der einstigen SWV-Häuser locker gemacht werden, wobei der Käufer ebenfalls für eine Sanierung sorgen soll. Auch ein Weg zur bereits praktizierten „seltsamen Privatisierung“ in Mecklenburg-Vorpommern.

Energiekosten – insbesondere die Heizkosten können erheblich sinken

Haus & Grund M-V: Nachträgliches Dämmen eines Altbaus sollte ganzheitlich geplant werden. Wählt man als Eigentümer nur Teile der Gebäudehülle wie Fenster oder den oberen Bodenabschluss für die Sanierung aus, kann das nachfolgend sogar zu Bauschäden durch Wärme- oder Kältebrücken führen.

Über eine nachträgliche Wärmedämmung ergibt sich ein großes Einsparpotenzial bei den Energiekosten. So beläuft sich der durchschnittliche Heizenergiebedarf bei Altbauten auf 230 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Das entspricht 23 Liter Heizöl oder 23 Kubikmeter Erdgas. Ein Passivhaus

dagegen, das sich durch eine ausgeklügelte Dämmung auszeichnet, verbraucht nur 1,5 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr. Das ist ein kaum schlagbares Argument.

Zwar ist ein Umbau vom Altbau zum Passivhaus oft teuer und schwierig, häufig gelingt jedoch zunächst der zum

Niedrigenergiehaus. Es ist möglich, bei einem alten Haus 60 bis 70 Prozent der Energiekosten künftig einzusparen. Zusätzlich werden ihre Mühen mit Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bis zu 20 Prozent der Kostenaufwendungen belohnt.

Ma LV

ANSCHRIFTEN UND SPRECHZEITEN DER IM LANDESVERBAND ORGANISIERTEN VEREINE IN MECKLENBURG-VORPOMMERN

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.	Mecklenburgstr. 64 19053 Schwerin	Telefon (03 85) 57 77-4 10 Fax (03 85) 57 77-4 11	Die., Do., Fr. 9–13 Uhr Mo. 16–18 Uhr, Mi. 13–16 Uhr	Präsident Lutz Heinecke
Redaktion	Landeszeitung	Haus-u-Grund-Red@t-online.de		Erwin Mantik
Vereine	Anschrift	Telefon/Fax/E-Mail	Sprechzeiten	Vorsitzende/r
1. Anklam	Haus & Grund Anklam und Umgebung Pasewalker Allee 23 17389 Anklam	Telefon (0 39 71) 24 31 30	Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat von 16–18 Uhr	Holger Krüger
2. Boizenburg	Haus & Grund Boizenburg Schützenstr. 7 19258 Boizenburg	Telefon (03 88 47) 5 45 26 Fax dto.	1. Fr. i. Monat 19–21 Uhr	Jens Prötzig
3. Dargun	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Dargun, Schulstr. 7 17159 Dargun	Telefon (03 99 59) 2 03 45 Internet: dargun@haus-und-grund-mv.de	2. Do. i. Monat 19–20 Uhr RA mit Voranmeldung	Hinrick Boeck
4. Friedland	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Friedland e. V., Marienstr. 17 17098 Friedland	Telefon (03 96 01) 2 16 60 Fax (03 96 01) 2 16 75	Die. 9–12 Uhr, 13–17 Uhr Do. 9–12 Uhr u. nach Vereinbarung	Norbert Räth
5. Graal-Müritz	Haus & Grund Graal-Müritz e. V. Löwenzahnweg 3 18181 Ostseebad Graal-Müritz	Telefon (03 82 06) 70 60 Fax (03 82 06) 7 06 66	nach tel. Vereinbarung	H.-J. Grönert
6. Greifswald	Haus & Grund Greifswald Wiesenstr. 18 17489 Greifswald	Telefon (0 38 34) 50 01 59 Fax dto.	Mo. 17–18 Uhr Gützkower Str. 51	Eckehard Bürger
7. Hagenow	Haus & Grund Hagenow Fritz-Reuter-Str. 11 19230 Hagenow	Telefon (0 38 83) 72 22 71 Fax dto.	1. Mi. i. Monat 17–18 Uhr u. nach Vereinbarung	Günter Westendorf
8. Malchow	Haus & Grund Malchow e. V. Kurze Str. 23 17213 Malchow	Telefon (03 99 32) 1 39 53	nach tel. Vereinbarung	Frank Eckstein
9. Neubrandenburg	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Nbg. e. V., Südbahnstr. 17 17033 Neubrandenburg	Telefon (03 95) 4 21 17 49 Fax (03 95) 5 66 71 05	Jeden 2. Mo. i. Monat 17–19 Uhr in der Geschäftsstelle des Vereins Südbahnstraße 17	Jens Arndt
10. Neustrelitz	Haus & Grund Neustrelitz Louisenstr. 18 17235 Neustrelitz	Telefon (0 39 81) 20 62 64		Ursula Peuker
11. Parchim	Haus & Grund Parchim August-Bebel-Str. 1 19370 Parchim	Telefon (0 38 71) 21 30 05 Fax (0 38 71) 26 51 84 E-Mail: parchim@haus-und-grund-mv.de	Die. 16–18 Uhr	Renate Rühle
12. Rechlin	Haus & Grund Rechlin e. V. Müritzstr. 26 17248 Rechlin	Telefon (03 98 23) 2 13 97 Fax (03 98 33) 2 22 83	täglich	Jürgen Krämer
13. Ribnitz-Damgarten	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Ribnitz-Damgarten Lange Str. 86 18311 Ribnitz-Damgarten	Telefon (0 38 21) 81 29 76	Mo.–Fr. von 8–16 Uhr	Margrid Parr
14. Rostock	Rostocker Haus- und Grundeigentümer-Verein, Neubramowstr. 12, 18057 Rostock	Telefon (03 81) 45 58 74 Fax (03 81) 4 99 74 83 Hausverwaltung: Telefon (03 81) 49 00-0 26 Fax (03 81) 20 87-6 71 E-Mail: kontakt@haus-und-grund-rostock.de www.haus-und-grund-rostock.de	Mo. 17–19 Uhr Do. 10–12 Uhr	Bernd Läufer
15. Schwerin	Haus & Grund Schwerin Mecklenburgstr. 64 19053 Schwerin	Telefon (03 85) 57 77-4 10 Fax (03 85) 57 77-4 11 Hausverwaltung: Telefon (03 85) 57 77-4 08 Fax (03 85) 57 77-4 11 E-Mail: HuG-OV_Schwerin@t-online.de	Mo. 18–19.30 Uhr Mi. 14–17 Uhr	Monika Rachow
16. Stralsund	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Stralsund, Heilgeiststr. 77 18439 Stralsund	Telefon (0 38 31) 29 04 07 Fax (0 38 31) 29 04 07	Die. 16–19 Uhr Do. 16–19 Uhr	Werner Murczynowski
17. Waren	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Waren, Am Burgwall 3 17219 Möllenhagen	Telefon + Fax (03 99 28) 50 26	jeden ersten Donnerstag im Monat 17–19 Uhr Anwaltskanzlei Brandt, Weinreich & Weinreich, S.-Marcus-Str. 45	Özden Weinreich
18. Uecker-Randow	Haus & Grund Uecker-Randow-Region e. V. Stettiner Str. 25 c 17309 Pasewalk	Telefon (0 39 73) 4 38 00 Fax (0 39 73) 43 80 26	nach tel. Vereinbarung	RA Michael Ammon
19. Insel Usedom	Haus & Grund Insel Usedom Neue Strandstr. 35 17450 Zinnowitz	Telefon (0 38 36) 60 04 39 oder Telefon + Fax (03 83 77) 4 14 82	1. Fr. im Monat 17–19 Uhr o. nach tel. Vereinbarung	Dietrich Walther
20. Wismar und Umgebung	Haus & Grund Wismar u. Umg., Am Schilde 2 23966 Wismar	Telefon (0 38 41) 21 02 58 Fax (0 38 41) 21 04 10	Mo.–Fr. 9.30–18 Uhr	Jürgen Melchior

IMPRESSUM



Haus & Grund

Ausgabe für
Mecklenburg-Vorpommern
Herausgeber:
LV Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Mecklenburgstrasse 64
19053 Schwerin
Tel. (03 85) 57 77-4 10
Fax (03 85) 57 77-4 11

Anzeigenberatung:
Margret Boes
Hülshenbergweg 61 · 40885 Ratingen
Tel. (01 80) 5 22 51 23
Fax (0 21 02) 5 88 98 12
E-Mail:
margret.boes@haus-und-grund.net

Auflage: 2.500
Erscheinungsweise: monatlich
Jahrgang 15

Bezugspreis:
Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Chefredaktion. Unverlangt eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

Redaktion M-V
Erwin Mantik
Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern
Mecklenburgstrasse 64
19053 Schwerin
Tel. (03 85) 57 77-4 10
Fax (03 85) 57 77-4 11
E-Mail: Haus-u-Grund-Red@t-online.de