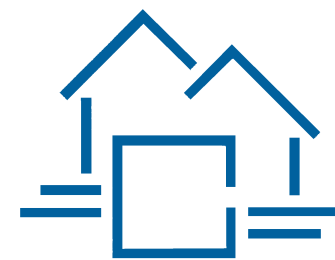




Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

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



Weiterhin regionale Wohnraumdisparitäten in Deutschland

Redakteurin der Zeitschrift Focus besuchte Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern in der Landeshauptstadt

Während einer wohnungswirtschaftlichen Gesprächsrunde in der Landesgeschäftsstelle von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern am 6. August 2004 informierte sich die Redakteurin der deutschlandweit agierenden Zeitung „Focus“, Karin Sachse aus München gemeinsam mit ihrem Pressefotografen bei Ehrenpräsident Mantik über die Situation der privaten Vermieter in Mecklenburg-Vorpommern. Vorrangig ging es um die allgemein kritische Lage der privaten Wohnungs- und Gewerberaumvermieter im Land, den inzwischen durch Bevölkerungsabwanderung und Geburtenrückgang ausgelösten, gravierenden Wohnraumleerstand im flachen Land, um das belastende Problem einer dramatischen Zunahme von Mietschuldnern sowie den zunehmend kriminell agierenden Mietnomaden.

Bei einem Wohnungsbestand von insgesamt 874 500 Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern, von denen sich im Jahr 2003 rund 358 500 in privatem Bestand befanden, kann nach Hochrechnungen von Mantik davon ausgegangen werden, dass durch Leerstände und sonstige Mietausfälle über 100 Millionen Euro in 2003 nicht in den Kassen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ankamen. Ein erheblicher wirtschaftlicher Schaden, der Rechtsstreitfälle in bisher nicht gekannten Größenordnungen ausgelöst hat und diverse Vermieter bereits in den Ruin getrieben hat. Das Verkaufsangebot an Immobilien hat in Mecklenburg-Vorpommern weiter zu-

genommen und ist seit einigen Jahren – begründet durch die gesättigte Marktsituation – fast immer ein Verlustgeschäft für den Eigentümer (ausgenommen in der Küstenregion). Mittlerweile liegen im Land bei insgesamt fast zehn Prozent Leerstand rund 71 271 750 m² Wohnraumfläche mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 4,30 Euro ungenutzt. Das ist ein erheblicher Schaden für alle betroffenen Vermieter – gleich ob es kommunale Wohnungsunternehmen oder private Eigentümer trifft. Die Tendenz ist steigend!

Gleichzeitig erörterte Mantik dem „Focus“ die kaum vergleichbaren, regionalen Unterschiede von Vermietungsmöglichkeiten am Beispiel überlaufener, mietwohnungsseitig längst ausgebuchten Ballungszentren in Westdeutschland sowie den enormen Leerständen in den meisten neuen Ländern.

Mithin aus Gründen dieser regionalen Disparitäten ist die von der rot-grünen Bundesregierung geführte „gesamtdeutsche Wohnungspolitik“ zum Scheitern verurteilt. Und mit all diesen Problemen werden die privaten Eigentümer und Vermieter nicht nur in Mecklenburg-Vorpommern allein gelassen. Unser Demokratiekomiker Schröder, der als Kanzler die Ostländer und deren Probleme zur Chefsache machen wollte, und sein Statthalter Stolpe haben bei weitem nicht begriffen, welcher gesellschaftlicher Sprengstoff aus den undifferenzierbaren politischen Aktivitäten (wie sie z. B. die Hartz-Reform darstellt) der Bundesre-

gierung erwachsen. Die Finanznöte der Menschen im Osten – auch die der Mieter – werden immer markanter, Mietschuldner und private Insolvenzen zum „Normalfall“. Als Folge treffen diese Auswirkungen von Überschuldung der Mieter die Vermieter, die mit all diesen Problemen, die Mietschuldner mit sich bringen, rechtlich oft allein im Regen stehen.

Während einer gemeinsamen Stadtrundfahrt zeigte Mantik den Journalisten viele positive Beispiele, wo Eigentümer mit viel Herzblut und erheblichem Aufwand wahre Schmuckstücke an Häusern in der Landeshauptstadt restauriert oder neu geschaffen haben, nun aber zunehmend – selbst auf bestens saniertem Wohnraumbestand – durch Leerstand „sitzen bleiben“, ohne eine überschaubare Frist einer Wiedervermietung zu erkennen.

Herausgestellt wurde abschließend, dass insbesondere der zur DDR-Zeit geschaffene Plattenwohnungsbestand heute ein gravierendes Problem im Leerstandsbereich darstellt. So werden durch „Verramschung“ von Wohnungen in diesen Gebieten zu Billigmieten bzw. mit der Abgabe großzügiger Geschenke private Haus- und Wohnungseigentümer, die dieses nicht leisten können, zunehmend in den finanziellen Ruin getrieben. Das sollte nach Meinung von Mantik ein klares Signal an die Politik sein, über einen gezielten Rückbau bzw. Abriss von Wohnungsüberschuss in Plattenbauten in den östlichen Bundesländern ernsthafter nachzudenken.

H & G M-V



„Focus“-Journalistin Sachse im Gespräch mit Haus & Grund M-V-Ehrenpräsident Mantik.

GRATULATIONEN

Haus & Grund Schwerin e. V.

Unser langjähriges, bewährtes Vorstandsmitglied **Wolfgang Gödicke** (Bild) feierte am 30. August 2004 seinen **60-jährigen Geburtstag**. Seit langem unterstützt er Schweriner Mitglieder durch seine stets umsichtigen Aktivitäten und seinen hohen zeitlichen und fachlichen Aufwand in den das Haus und

Grundeigentum betreffenden Arbeitsgruppen und Kommissionen der Landeshauptstadt. Alle Schweriner Haus & Grund-Mitglieder wünschen dem Jubilar eine gute Gesundheit und weiterhin ein erfolgreiches, zufriedenes Leben sowie eine weiterhin so angenehme Zusammenarbeit.



Ma LV

Haus & Grund Stralsund e. V.

Das beliebte „Urgestein“ des Stralsunder Haus & Grund-Vorstandes **Eckhard Brandenburg** hatte Geburtstag. Er wurde am 12. August 2004 70 Jahre alt. Ein wichtiger Grund der Stralsunder Haus- und Grundeigentümer, von dieser Stelle aus ganz, ganz herzlich zu gratulieren und Herrn Brandenburg Gesundheit, Glück, Erfolge sowie weiterhin alles Gute zu wünschen. Diesen Wünschen

schließt sich der Vorstand von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern mit all seinen Mitgliedern ebenso herzlich an, dessen bewährter Revisor Herr Brandenburg (im Bild rechts) gemeinsam mit Herrn Murczynowski (links) ist. Auch die Redaktion unserer Landeszeitung Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern möchte sich im Namen unserer Leser und Freunde den guten Wünschen

an beide Jubilare herzlichst anschließen.



Heinecke bei „Ein Fall für Escher“ im Mitteldeutschen Fernsehen

Es ging u. a. um zweifelhafte Gebaren und Praktiken von Städten und Gemeinden beim Eintreiben kommunaler Abgaben und Gebühren. Haus & Grund will betroffenen Eigentümern helfen.

In der Sendung des Mitteldeutschen Fernsehens (MDR) „Ein Fall für Escher“ war am 29. Juli 2004 im Leipziger Studio neben dem betroffenen Eigentümer **Pasemann** aus Berlin-Grünau und dem Staatsminister des Innern des Landes Sachsen **Rasch** auch der Präsident des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V. **Lutz Heinecke** in seiner Funktion als Vertreter von Haus & Grund Deutschland (siehe Bild).

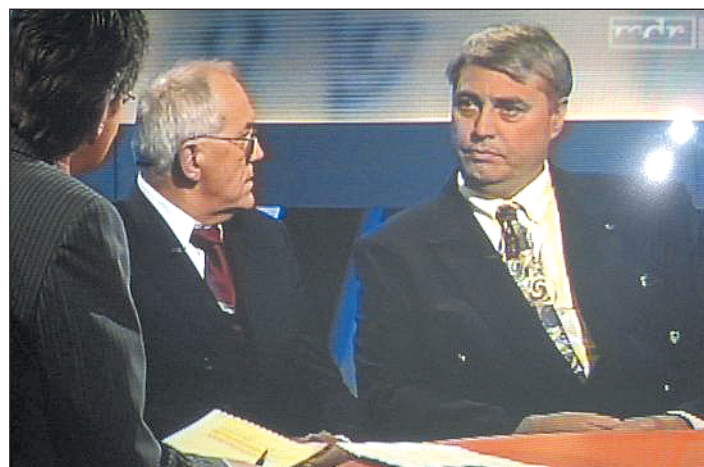
Im Beitrag schilderte der frustrierte Hausbesitzer Bernd Pasemann, wie sehr er sich den kommunalen Behörden ausgeliefert sieht und sich finanziell „über den Tisch gezogen“ fühlt. Er berichtete im Mitteldeutschen Fernsehen, dass sich die Kommune skrupellos bei den bodenständigen Eigentümern an

Straßenausbaubeiträgen schadlos hält. Da werden nachträglich – also mehrere Jahre nach Ausführung kommunaler Vorhaben – von den Verwaltungen Straßenausbaubeitragssatzungen „zurechtgeflickt“, die dann ein angeblich korrektes Verwaltungsrecht zur Erhebung von Gebühren nach sich ziehen, um das vor Jahren getätigte eigenmächtige, nicht mit den Betrof-

fenen abgestimmte Handeln der Kommune zu rechtfertigen.

Heinecke stellte klar, dass Haus & Grund Deutschland als Eigentümerschutzgemeinschaft betroffene Eigentümer stets rechtlich beraten wird, wenn sich diese als Mitglieder in den Rechtsberatungssprechstunden bei ihren regionalen Haus & Grund-Vereinen einfinden.

Bild und Text: E. M.



Mögliche Auswirkungen der Hartz-Reform

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern befürchtet Chaos und ggf. einen Anstieg der Mieten vor allem bei kleinen Wohnungen, weil bei den Hartz-Reformen wiederholt schwere handwerkliche Fehler gemacht worden sind. Auf jeden Fall werde es nach Ansicht des Ehrenpräsidenten Mantik für Eigentümer in Mecklenburg-Vorpommern künftig schwieriger, hochwertig sanierte Wohnungen in guten Lagen zu vermieten.

So sollen arbeitslose Alleinstehende Wohngeld nur für Wohnungen bis zu 45 Quadratme-

tern erhalten. Für Paare gilt ein Wohnraum von 55 Quadratmeter als angemessen. Besonders bei der Sechsmonats-Übergangsfrist für weitere Zahlungen bei den „zu großen Wohnungen“ wurde von der Politik übersehen, dass viele Mieter Wohnraumverträge mit längeren Kündigungsfristen hätten. Eigentümer oder Vermieter können sie aber unter den momentan schwierigen Vermietungsproblemen nur aus einem Vertrag entlassen, wenn es solvente Nachmieter gebe. Diese zu finden sei aber sehr unwahrscheinlich. Betroffene erhielten

nach Umsetzung der Hartz-Reform nur noch Unterstützung für eine „angemessene“ Wohnung und müssten die Differenz zur tatsächlichen Miete selbst zahlen. Was allerdings als angemessen zu betrachten ist, wurde in Berlin bisher nicht klar definiert.

Weiter ist unklar, wie die örtlichen Behörden Wohnungsvergaben praktisch umsetzen wollen und inwieweit private Vermieter in die Verteilung von Wohnraum mit einbezogen werden. Es könne auch dazu kommen, dass intakte gemischte Mieterstrukturen in Wohnge-

bieten zerstört werden, wenn künftig die Wohngebiete nach zahlungskräftigen und nicht zahlungskräftigen Mietern getrennt würden.

Alle Auswirkungen der Hartz-Reformen auf den Wohnungsmarkt seien nach Ansicht von Haus & Grund noch nicht überschaubar. Viele Menschen werden nach Einführung von Hartz IV allerdings feststellen, dass Wohneigentum doch eine lohnende, sichere Anlageform bleibt, denn das eigene Haus soll wohl bei der Anrechnung von Vermögen verschont bleiben.

H & G M-V

FÖRDERMÖGLICHKEITEN 2004

Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Wohnungsbau in Mecklenburg-Vorpommern

Änderungen in den demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben in den letzten Jahren in Mecklenburg-Vorpommern vielfältige wohnungswirtschaftliche Entwicklungsbrüche ausgelöst.

Stadtentwicklungsplanungen, die bislang auf die Bewältigung von Wachstumsprozessen in der Wirtschaft und der Bevölkerung ausgerichtet waren, haben sich zunehmend den Herausforderungen von Schrumpfungprozessen zu stellen. Die eingeleiteten Stadtumbauprozesse bieten für Mecklenburg-Vorpommern die große Chance, durch nachhaltige Investitionen in den Stadtquartieren die Wohnungsmärkte so zu konsolidieren, dass Gemeinden und Wohnungswirtschaft dauerhaft lebens- und zukunftsfähig sind. So soll nach Ansicht der Landesregierung „mehr Stadt – im qualitativen, nicht im quantitativen Sinn – für weniger Bürger“ bereitgestellt werden.

Bund und Länder haben gemeinsam das Programm „Stadtumbau Ost“ mit einem Gesamtvolumen von rund 2,7 Milliarden Euro und einer Laufzeit von fast einem Jahrzehnt aufgelegt. Auf Mecklenburg-Vorpommern entfallen davon rund 313 Millionen Euro für den Rückbau von dauerhaft leer stehenden Wohnungen, für Aufwertungsmaßnahmen sowie für Wohneigentumsmaßnahmen in innerstädtischen Altbauquartieren.

Für die Fortsetzung der Wohnraumförderung in 2004 stehen rund elf Millionen Euro Fördergelder bereit, die ausschließlich auf die Bereiche konzentriert werden, in denen noch Handlungsbedarfe bestehen. Neubauprogramme gibt es nicht mehr. Die Fördergelder werden nur noch für die Modernisierung des Wohnungsbestandes einschließlich der Schaffung altengerechter Wohnungen mit Betreuungsangebot im vorhandenen Wohnungsbestand eingesetzt. Dabei ist eine enge Ver-

zahnung mit dem Rückbauprogramm im Rahmen des Stadtumbaus Ost notwendig und vorgesehen.

Auf der Grundlage der **Modernisierungsrichtlinien** (ModRL vom 30. April 2003, AmtsBl. M-V S. 566) gewährt das Land Mecklenburg-Vorpommern Zuwendungen zu Modernisierung und Instandsetzung von Miet- und Genossenschaftswohnungen.

Gefördert wird:

- Modernisierung/Instandsetzung von Wohnungen,
- Schaffung von barrierefreien Wohnungen,
- nachträglicher Anbau oder Ersatz von Balkonen,
- Dachaufbau nach partiellem Rückbau (einzelne Geschosse oder Geschossabschnitte) von Wohngebäuden,
- Wiederherstellung der Außenanlagen an Wohngebäuden nach partiellem Rückbau.

Modernisierungen sind also bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen/Wohngebäude nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzung dagegen die Behebung von baulichen Mängeln an Wohnungen/Wohngebäuden, die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder unterlassene Instandhaltung verursacht sind. Durch die Instandsetzung erfolgt die Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauchs notwendigen und geeigneten Zustands.

Modernisierung und Instandsetzung können bausubstanzerhaltende oder -verbessernde Maßnahmen sein:

- Bauwerk trockenlegung,
- Holzschutzarbeiten an Tragwerkstrukturen,
- Wiederherstellung oder Erneuerung des Daches, der Fassade, der Fenster oder anderer Bauteile im Wohngebäude,

- Einbau oder Erneuerung der technischen Versorgung (Heizung, Elektroinstallation, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) oder der sanitären Einrichtungen,
- Durchsetzung des bautechnischen Wärmeschutzes,
- Änderung des Zuschnitts der Wohnungen,
- Schallschutzmaßnahmen,
- Einbau von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- bauliche Maßnahmen für behinderte oder ältere Menschen (DIN 18025),
- Nachrüstung von Personenaufzügen und
- Anbau oder Ersatz von Balkonen.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Gesamtfinanzierung der baulichen Maßnahmen nicht gesichert ist bzw. die Maßnahmen vor Bewilligung der Fördermittel begonnen wurden.

Das gilt nicht für bauvorbereitende Maßnahmen, die im Zusammenhang mit einem partiellen Rückbau von Wohngebäuden durchgeführt werden, die Maßnahmen unzumutbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar sind, planungs- oder baurechtliche Bedenken bestehen, Maßnahmen an Wohnheimen oder an Wohngebäuden, die zur dauernden wohnungsmäßigen Unterbringung ungeeignet sind, durchgeführt werden, Maßnahmen an Wohngebäuden durchgeführt werden, die vom Bund oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen verwaltet werden, andere Zuwendungen aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen werden.

Das gilt nicht für den gleichzeitigen Einsatz von

- Städtebaufördermitteln einschließlich Mittel für den Denkmalschutz,
- Mitteln der Dorferneuerung,
- zinsverbilligten Darlehen der KfW und/oder
- Zuwendungen nach dem Investitionszulagengesetz von 1999.

Hinweise zur Antragstellung

Antragsberechtigt sind Eigentümer (Erbbauerechtigter stehen dem Eigentümer gleich), deren Grundstücke in Mecklenburg-Vorpommern mit Miet- oder Genossenschaftswohnungen bebaut sind, soweit sie

- die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen,
- Gewähr für die wirtschaftliche Durchführung der baulichen Maßnahmen und eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums bieten.

Vorrangig werden die Mittel für diejenigen Wohnungseigentümer bereitgestellt, die sich aktiv am Stadtumbau durch Rückbau von Wohnungen beteiligen. Ein nachrangiger Anteil wird für die Eigentümer vorbehalten, die mit ihrer Modernisierung und Instandsetzung die Revitalisierung der städtebaulich wertvollen Innenstädte unterstützen und damit einen wichtigen Beitrag zum Stadtumbau leisten. Der Eigentümer meldet sein Vorhaben für eine Förderung im laufenden Modernisierungsprogramm formgebunden bei der Bewilligungsstelle an.

Förderungsfähig sind bauliche Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden, die älter als zehn Jahre (ab Bezugsfertigstellung) sind und deren förderungsfähige Kosten mindestens 50 Euro je m² Wohnfläche betragen. In später fertig gestellten Wohngebäuden ist die Förderung von baulichen Maßnahmen möglich, die der Energieeinsparung dienen, zur CO₂/SO₂-Minderung führen oder zur Wohnungsanpassung für behinderte oder ältere Menschen erforderlich sind.

Die Fördermittel werden als zinsgünstige Darlehen gewährt. **H & G M-V**

Sicherheit an Elektroanlagen beachten

Häufig werden nachträgliche, unerlaubte Veränderungen an Elektroanlagen z. B. auch von Mietern ausgeführt. Das kann bei einer Elektro-Unfallsituation unangenehme Fragen aufkommen lassen: Wann war eigentlich die letzte Kontrolle Ihrer elektrischen Anlage von einem zugelassenen Elektriker? Wissen Sie eigentlich noch, was er das letzte Mal in Ihrem Haus erledigt hat?

Ansonsten wird eine Reparatur empfohlen, denn veraltete Elektroanlagen sind in unseren Altbauten keine Seltenheit. Sie entsprechen häufig nicht mehr dem Stand der Technik. Nach den aktuellen VDE-Bestimmungen sind z. B. speziell für Bäder besondere Schutzmaßnahmen zur erhöhten Sicherheit des Benutzers vorgeschrieben.

Aber auch bei Um- und Ausbauten müssen E-Vorschriften eingehalten werden:

- Sind z. B. die Schutzbereiche im Bad berücksichtigt?
- Ist gegebenenfalls ein geeigneter Fehlerstromschutzschalter eingebaut?
- Falls Sie im Dachgeschoss Wohnraum haben: Ist ein Brandschutzschalter vorhanden?
- Ist die richtige Installationsart gewählt?
- Ist das Installationsmaterial korrekt?
- Sind die Stromkreise sinnvoll aufgeteilt?
- Werden gemeinschaftliche Stromnutzungen in Wohnanlagen mit separaten Zählern erfasst?

Fazit

Für den Zustand der elektrischen Anlage sind Sie als Eigentümer verantwortlich. Ein Check vom Fachmann gibt Ihnen die Gewissheit, dass Ihre Elektroanlage heute allen Sicherheitsvorschriften genügt. Er erspart Ihnen und Ihrer Familie unangenehme Überraschungen. Sie vermeiden hohe Reparaturkosten und können im Schadenfall den korrekten Zustand Ihrer Elektroanlage bestätigen. Die Check-Kosten richten sich nach der Größe Ihrer Anlage bzw. Anzahl der Geräte. Bedenken Sie dabei, dass Ihnen die Energieberatung von Elektrofachleuten bares Geld bringen kann. Denn Elektrogeräte oder -leuchten der neuen Generation benötigen manchmal 30 bis 50 Prozent weniger Energie. *Infos für die Regionen Schwerin, PCH und NWM: Elektro Nölck, Telefon: (03 85) 2 07 99 53, E-Mail: andynoelck@web.de*



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern informierte sich deshalb bei Andy Nölck, Elektromeister (Foto), während eines Arbeitsgesprächs in der Schweriner Landesgeschäftsstelle.

Meister Nölck: „Mit dem Check werden gefährliche Mängel meist erkannt und beseitigt. Sie sind optimal geschützt gegen Stromschlag, Überlastung, Überspannung sowie gegen andere unangenehme Überraschungen. Denn eigentlich gibt nur ein Sicherheitsprotokoll vom Fachmann die Gewissheit, dass Ihre Elektroanlage den gültigen Sicherheitsvorschriften entspricht, sicher vor Elektrounfällen, Wohnungsbränden und Schäden an Ihren elektrischen Geräten“. Der Elektriker überprüft bei einem Check die einzelnen Stromkreise, sämtliche Steckdosen, Deckenauslässe, Geräteanschlussdosen sowie FI-Schutzschalter und führt eine allgemeine Sichtprüfung durch. Nach dem Check füllt er ein Sicherheitsprotokoll aus und bringt die Prüfplakette an, falls alles in Ordnung ist und wann bei Ihnen die nächste Überprüfung ansteht.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern zu Perspektiven einer Steuerreform

Der eine trage des anderen Last – oder: die herkömmliche Subventions- und Steuerpolitik als Auslaufmodell?

Liebe Leser,

nach wie vor leidet das geltende Steuerrecht zu sehr an einem unüberschaubaren Wulst von steuerlichen Privilegien, diversen Ausnahmen, gesellschaftlichen Lenkungsmaßnahmen und Verkläuserungen, die besonders uns Eigentümer und Vermieter folgenreich belasten.

Jeweils der Einzelne (oder seine Lobby) versucht Privilegien von Steuerbegünstigungen, Freistellungsbeträgen etc. möglichst umfassend für sich auszunutzen, um dem anderen (bzw. den übrigen Gruppierungen) möglichst viel Cents aus dessen Taschen zu ziehen. Kaum jemand ist noch daran interessiert, mehr zu leisten, wenn ihm letztlich der Fiskus den finanziellen Gewinn wieder aus der Tasche raubt.

Dabei glaubt selbstherrlich jeder, steuerlich besonders privilegiert zu sein, verteidigt seinen Vorzug und versucht unauffällig möglichst viel vom Kuchen abzuschneiden sowie zusätzlich besondere steuerliche Privilegien zu „ertricksen“ oder Subventionen auf Kosten anderer Steuerzahler zu erhaschen. Das wird auch aus der kontroversen Diskussion unserer Haus- und Grundeigentümervereine um die Eigenheimzula-

ge deutlich. Je besser also der Steuerberater, je stärker die eigene Lobby, umso „mehr Moos“ bleibt auf der eigenen Wiese. Das ist die tägliche Realität in Deutschland. Besonders in den letzten Jahren mussten wir häufig zusehen, wie spontane Veränderungen der Steuerpolitik kaum von den Betroffenen nachvollzogen werden konnten. Meist blieb der kleine Handwerker oder Vermieter fachlich auf der Strecke und musste seine im Volksmund so genannte „Steuerdummheit“ sehr oft teuer bezahlen, während die großen Konzerne aufgrund ihrer hochdotierten „Steuerfachleute“ steuerfrei blieben und sich über die dummen, kleinen Steuerzahler ins Fäustchen lachten. Und das stets unter dem Schattenbild eines Strafmaßbestandes für den Fall einer Steuerhinterziehung beim einfachen Bürger. Man könnte praktisch zurzeit aus insgesamt „nur“ 163 real existierenden Sondertatbeständen im Einkommen- und Körperschaftsteuerrecht profitieren – wenn man das Steuerrecht umfassend beherrschen würde. Welcher Steuerpflichtige bei uns in den neuen Ländern (und oft nicht nur hier) sieht da jedoch völlig durch?

Kritisch betrachtet vermag man es doch kaum noch je-

mand erklären, dass das Privileg des einen, bei der Steuerpflichtigkeit bevorzugt zu werden, vom anderen Steuerzahler bezahlt werden muss. Allein aus den oben genannten Gründen ist die Politik gefordert, neben dem Subventionsabbau zu Gunsten aller Steuerzahler eine tatsächliche Reduzierung der Ausnahmetatbestände im Steuerrecht zu erzielen. Wird sie allerdings die Kraft haben, die unzähligen Ausnahme- und Privilegiertatbestände aus dem Steuerrecht zu verbannen?

Wenn nach Ansicht einiger Politiker das Steuerrecht künftig auf sieben Einkunftsarten verzichten kann und nur noch eine Einkunftsart der Gewinn oder Überschuss erbringenden Nutzung einer Erwerbsgrundlage kennt, wäre die Gleichheit der Steuerlast schon im Ausgangstadium angelegt. Außerdem könnten wirtschaftliche Organisations-, Investitions- und Anbieterentscheidungen ohne steuerrechtliche Verfremdung aufliegen und das Steuerrecht entscheidungsneutral bleiben. Vor allem könnte eine unausweichliche, aber maßvolle Steuerlast sicherstellen, dass jedes Einkommen zu mindestens drei Viertel privatnützlich verwendet und höchstens bis zu einem Viertel als Steuer in den Staatshaushalt eingebracht werden könnte.

Durch eine derartige Steuervereinfachung und einen rigorosen Subventionsabbau wäre der Erwerbsanreiz für alle Einkommensbezieher sicher, außerdem die Teilhabe der Allgemeinheit an einem individuellen Einkommenserfolg gewährleistet. Denn nach wie vor behindert unser Steuerrecht mit

seinen zum Teil weit über 50 Prozent liegenden Abführungen an den Fiskus in seiner Widerspruchlichkeit und Kompliziertheit eine freie Entfaltung aller aktiv wirkenden und arbeitenden Menschen. Ziel wäre also die Erhöhung des Ansporns zu individuellen Erwerbsanstrengungen und eine Begeisterung

aller steuerlich Begünstigten. Die Neidkomponenten innerhalb der deutschen Gesellschaft am Erfolg des Anderen würde somit kaum noch eine Rolle spielen und die Freude am Schaffen (d. h. mehr Geld verdienen) könnte somit wieder sprunghaft steigen.

Ihr Erwin Mantik

Haus & Grund kritisiert künftige Deklassierung des Altbaubestandes durch Energiepässe

Entsprechend der EU-Richtlinie, die von 2006 an verbindlich ist, wird ein „Energiepass“ auch für Eigentümer bereits bestehender historischer Gebäude Pflicht. Dieser so genannte Energiepass soll Mietern und Käufern von Wohnraum künftig umfassend Auskunft über den Energieverbrauch der Immobilie geben. Die Daten im Pass sollen über ein für den Eigentümer der Immobilie durchschnittlich 200 bis 400 Euro teures Energiegutachten ermittelt werden.

Die im Pass geplanten Angaben von Energieeffizienzklassen sollen sich in Zukunft als europaweit vergleichbares Qualitäts-

merkmal von Wohn- oder Gewerbeimmobilien nutzen lassen. In einem etwa zehnjährigen Energiepass wird künftig neben der Effizienzklasse vermerkt, wie gut das Gebäude isoliert und wie sparsam das verwendete Heizsystem ist. Mit dem Pass will die EU erreichen, dass bei Kauf oder Anmietung von Immobilien stärker auf den Energieverbrauch geachtet wird. So werden besonders diejenigen Eigentümer, die über historische Bausubstanz verfügen, von vornherein deutlich benachteiligt

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern hatte sich bereits mehrfach kritisch zur obligato-

rischen Einführung des Energiepasses geäußert. Neben vielen anderen Belastungen und enormen Kostensteigerungen bei den Energieversorgern kommt auf Privateigentümer eine weitere, noch nicht voll überschaubare Kostenlawine zu. Denn jede Modernisierung und bauliche Veränderung würden zukünftig die Neuaufassung dieses Zwangspasses und damit neue Kosten nach sich ziehen. Durch die geplante Einstufung in Energieklassen drohe besonders eine Diskriminierung des Altbaubestandes, hieß es bei Haus & Grund.

Ma H & G M-V

Wie findet man gute Hausverwaltungen?

Die Haus & Grund-Vereine Schwerin und Rostock verfügen bereits seit vielen Jahren über gut funktionierende Hausverwaltungen, in der diejenigen Mitglieder, die das komplizierte Regelwerk der Verwaltung bzw. Betreuung von Mietern nicht selbst ausführen möchten – oder aus unterschiedlichen Gründen (wie z. B. ein Wohnsitz an einem anderen Ort) nicht können –, sich dieser Service-Leistungen bedienen.

Können eines Verwalters ist ausschlaggebend

Die Erfolge der Verwaltungsarbeit und damit die Zufriedenheit beider Seiten – die der Eigentümer und die der Mieter – hängen jedoch stets vom Können des Verwalters oder der Verwalterin ab. Er bzw. sie kümmert sich um alle Fragen und Probleme der Mieter bzw. einer Eigentümergemeinschaft. Seine Aufgaben und Verhaltensnormen gegenüber seinen Kunden sind vom Mietrecht bis hin zum Wohnungseigentumsgesetz klar vorgeschrieben. Ein Verwalter ist somit der „Geschäftsführer“ des Hauses bzw. der „Firma Wohnungseigentum“. Der Hausverwalter hat vom Gesetz her eine herausgehobene Funktion. Deshalb kommt es ganz besonders darauf an, den richtigen Hausverwalter zu finden. Das ist jedoch gar nicht so einfach. Besonders wenn es um Wohnungseigentumsanlagen geht. Denn eigentlich muss ein Verwalter ziemlich viel können, um erfolgreich zu agieren und zuverlässig sowie gewissenhaft sollte er ebenfalls sein.

Keine Verwalterbestellung ohne Prüfung

Besonders Eigentümergemeinschaften müssen sich dabei die Frage stellen, wer für sie eigentlich der richtige Verwalter ist. Eine kleine Eigentümergemeinschaft ist bestimmt bei einer kleinen Hausverwaltung besser aufgehoben als bei einer Riesenfirma, wo sie als Mini-Kunde nicht die gewünschte Beachtung erfährt. Umgekehrt braucht eine große Eigentumswohnanlage sicher einen mittleren oder größeren Verwalter, der über Mitarbeiter mit unterschiedlichen Fachkenntnissen verfügt. Eine Eigentümergemeinschaft, die häufig juristische Probleme zu lösen hat, ist bei einer Verwaltung, die einen eigenen Juristen hat oder eng mit einer fachkundigen An-

waltskanzlei zusammenarbeitet, gut aufgehoben. Stehen technische Probleme häufig im Vordergrund, könnte eine Verwaltung, die über Hausmeister, -techniker oder Architekten bzw. Ingenieure verfügt, die richtige Wahl sein.

Referenzen von Bewerbern genau prüfen

Wie gut oder schlecht eine Verwaltung arbeitet, zeigt sich meist erst nach Auftragserteilung – oft ist es dann jedoch zu spät. Daher sollten Eigentümer sich vorher kundig machen oder ein Verwaltungsbeirat von Wohneigentumsanlagen stets vor der Verwalterbestellung in der Eigentümersammlung eine Empfehlung abgeben, nachdem der Verwaltungsbeirat Referenzen der Bewerber verglichen und sachlich geprüft hatte. Gute Verwalter sollten vor allem über einen untadeligen Leumund in finanzieller Hinsicht verfügen. Um dies zu überprüfen, kann eine Kreditauskunft wertvoll sein.

Also: Finger weg von den sogenannten „besonders günstigen“ Verwalterangeboten. Denn wer in diesem Fall sparen möchte, sollte in jedem Fall auf einen „richtigen“ Verwalter setzen, der auch in der Lage ist, ein korrektes Buchhaltungs- und Abrechnungswesen auszuführen und der vorrangig im Interesse der Eigentümer handelt. Man kann sich z. B. von Bewerbern Arbeitsproben vorlegen lassen und ggf. Referenzen einsehen bzw. den Bewerber in seinem Büro besuchen.

Fazit

Bei der Auftragserteilung an einen Hausverwalter ist also nicht nur der Preis allein entscheidend. Eine gute Dienstleistung, deren tatsächliche Erbringung auch vertraglich abgesichert ist, hat ihren Preis. Ein Hausverwalter, der seine Kosten von vornherein zu niedrig ansetzt, kann letztlich nicht die Leistungen bieten, die man von diesem erwartet. Neben den in der Öffentlichkeit stehenden Hausverwaltungen der Haus & Grund-Vereine, die man besonders als Mitglied des Verbandes bei der Verwalterauswahl berücksichtigen sollte, sind gute Hausverwalter meist in einem Berufsverband wie dem BFW (Bundesfachverband der Wohnungswalter), aber auch dem RDM (Ring Deutscher Makler) o. Ä. organisiert. **Ma LV**

Gemeinsamer Vereinsausflug

Die vorpommerschen Vereine Dargun, Greifswald und Stralsund veranstalteten einen gemeinsamen Tagesausflug. Bei der Burgen- und Schlössertour durch das Peenetal mit dem Bus und auf der Peene von Demmin nach Stolpe im Reich der Peenebiber wurden alle Erwartungen der 160 Teilnehmer übertroffen. Durch den Reiseführer sowie den Kapitän des Dampfers wurden wir auf viele Schönheiten

unseres Landes aufmerksam gemacht.

Auch für das leibliche Wohl war ausreichend gesorgt. In vielen Gesprächen konnten die Haus & Grund-Mitglieder ihre Erfahrungen, Nöte und Freuden miteinander austauschen. Unser Dank geht besonders an den Kapitän Ingo Müller in Demmin für seine reibungslose Organisation dieses Tagesausfluges. **Bürger/Zersch Haus & Grund Greifswald**



Haus- & Grund-Mitglieder auf historischer Burgen- und Schlössertour durch das Peenetal in Vorpommern.

Behindertengerechtes Wohnen noch stärker berücksichtigen

Die Zahl der Schwerbehinderten in Mecklenburg-Vorpommern steigt weiter an. Am Jahresende 2003 lebten 161 540 Schwerbehinderte im Land, deren Grad der Behinderung von den Versorgungsämtern auf 50 und mehr festgesetzt wurde. Nach Mitteilung der Statistik sind das 7,3 Prozent mehr als 2001. Ihr Anteil an der Bevölkerung erhöhte sich auf 9,3 Prozent im Jahr 2003 (Deutschland

2001: 8,1 Prozent). Fast die Hälfte der Schwerbehinderten war älter als 65 Jahre (48,2 Prozent).

Die Beeinträchtigung der Funktion von inneren Organen oder Organsystemen war Ende 2003 die häufigste schwerste Behinderungsart (29,6 Prozent). Unter ihnen befanden sich 30,3 Prozent Herz- und Kreislaufkranke. Querschnittslähmung, zerebrale Störungen, geistig-see-

lische Behinderungen sowie Suchtkrankheiten wurden als zweithäufigste Behinderungsart (21,1 Prozent) diagnostiziert. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Störungen der geistigen Entwicklung, hirnorganisch bedingte Behinderungen und Psychosen. Mit Funktionseinschränkungen von Gliedmaßen, insbesondere der Beine, lebten 16,9 Prozent der Behinderten.

Da in den Folgejahren mit einer weiteren, zum Teil altersbedingten Zunahme von Behinderten zu rechnen ist, sind Hauseigentümer als Vermieter von Wohnraum gut beraten, besonders dieser Mietergruppe als Nischenangebot genügend behindertengerechten, den Behinderungsarten jeweils entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Auch im ersten Quartal 2004 starker Beschäftigungsrückgang im Baugewerbe

Der seit 1996 zu beobachtende strukturelle Anpassungsprozess im Baugewerbe Mecklenburg-Vorpommern setzte sich auch im ersten Quartal 2004 fort: Nach Mitteilung des Statistischen Landesamtes war die Beschäftigungsentwicklung in den Betrieben des Bauhauptgewerbes mit 13,6 Prozent weiterhin stark rückläufig, während beim Umsatz ein Rückgang von 2,8 Prozent zu verzeichnen war.

Im ersten Quartal 2004 waren durchschnittlich 18 405 Beschäftigte in den Betrieben des Bauhauptgewerbes (vorbereitende Baustellenarbeiten, Hoch- und Tiefbau) tätig. Damit gingen hier im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum etwa 3 000 Arbeitsplätze verloren (-13,6 Prozent). Dabei waren

die Arbeiter, insbesondere die gewerblichen Auszubildenden (-22,4 Prozent) sowie die Fachwerker und Werker (-21,6 Prozent), überdurchschnittlich vom Personalabbau betroffen.

Die Betriebe des Bauhauptgewerbes meldeten im ersten

Quartal 2004 einen baugewerblichen Umsatz von 283,6 Millionen Euro. Dieser ist im Hochbau um 1,4 Prozent angestiegen, im Tiefbau dagegen um 11,1 Prozent zurückgegangen. Bei den 299 Baubetrieben mit 20 und mehr Beschäftigten sind

im ersten Quartal 2004 insgesamt Aufträge von 200,4 Millionen Euro eingegangen, das sind 0,9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Dabei sind die Auftragseingänge im Hochbau um 8,5 Prozent zurückgegangen.

Bauart	Baugewerblicher Umsatz		Auftragseingang	
	1. Quartal 2004	Veränderung zum Vorjahreszeitraum	1. Quartal 2004	Veränderung zum Vorjahreszeitraum
	Mill. Euro	%	Mill. Euro	%
Insgesamt	283,6	- 2,8	200,4	+ 0,9
Hochbau	196,1	+ 1,4	100,1	- 8,5
Wohnungsbau	99,2	- 3,9	29,0	-34,9
gewerblicher Hochbau	66,9	+ 6,5	56,9	+22,2
öffentlicher Hochbau	29,9	+10,1	14,2	-22,5
Tiefbau	87,5	-11,1	100,3	+12,5
gewerblicher Tiefbau	31,5	-26,2	21,8	-17,5
öffentlicher Tief- und Straßenbau	56,1	+ 0,4	78,6	+25,1



2.000 Mal im Norden.

Heute vorsorgen, morgen versorgt sein.

- Wir schließen Ihre Versorgungslücken.
- Sicherheit für Ihre Familie, bei Berufsunfähigkeit und im Ruhestand.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder im Internet unter www.provinzial.de.

PROVINZIAL

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

Aus dem Jahresbericht des Bürgerbeauftragten der Landesregierung

Zu hoch erhobene Grundsteuer musste rückerstattet werden

Immer wieder werden Grundsteuerbeträge in ungerechtfertigter Höhe vom Fiskus einbehalten. Mitglieder von Haus & Grund-Vereinen in Mecklenburg-Vorpommern haben in den letzten Jahren in Zusammenkünften bereits mehrfach darauf verwiesen, dass die Amtsverwaltungen ihre Handlungen nach wie vor unzureichend bürgerfreundlich gestalten.

Beispiel

Eine Bürgerin aus X berichtete dem Petitionsausschuss im Landtag von Mecklenburg-Vorpommern von enormen Schwierigkeiten bei der Bearbeitung eines Antrages auf Grundsteuerermäßigung durch ihre zuständige Amtsverwaltung. Sie und ihr Ehemann sind Eigentümer eines ererbten Grundstückes, das mit einer Wohnung und großflächigen Lagerräumen bebaut ist. Die Lagerräume waren von 1972 bis Anfang 1995 durchgehend an gewerbliche Nutzer vermietet. Nach 1995 war es trotz umfangreicher Bemühungen nicht gelungen, einen neuen Mieter für die Lagerräume zu finden.

Für solche Fälle, in denen die aus einem bebauten Grundstück zu erzielende Jahresmiete aus Gründen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, um mehr als 20 Prozent gemindert ist, sieht das Grundsteuergesetz (GrStG) den teilweisen Erlass der Grundsteuer vor, wenn der Eigentümer einen entsprechenden Antrag stellt. Der Antrag ist jeweils für das vergangene Jahr bis zum 31. März des Folgejahres einzureichen.

Für das Jahr 1995 hatte die Antragstellerin am 25. März 1996 einen Erlassantrag an die zuständige Kommune gestellt. Mit Schreiben vom 7. Mai 1996 teilte die Amtsverwaltung mit, der Finanz- und der Hauptausschuss der Kommune hätten beschlossen, dass einem Erlass der Grundsteuer für 1996 nicht zugestimmt werde.

Die Eigentümerin ließ die Angelegenheit zunächst auf sich beruhen, stellte aber dann am 25. Oktober 1999 erneut einen Erlassantrag für das Jahr 1999 und die folgenden Jahre, den sie wiederum damit begründete, dass trotz ihrer Bemühungen kein Mieter zu finden und damit keine Mieteinnahmen zu erzielen waren. Diesen neuen Antrag beantwortete die Amtsverwaltung damit, dass eine steuerliche Neubewertung des Grundstückes nur durch das Finanzamt erfolgen könne. Erst wenn durch das Finanzamt ein neuer Messbetrag festgelegt und der entsprechende Bescheid auch der Amtsverwaltung zugestellt sei, könne eine Neufestsetzung der Grundsteuer erfolgen. Erneut wurde durch die Amtsverwaltung der Inhalt der Erlassvorschrift in § 33 Absatz 1 GrStG völlig verkannt.

Hieran änderte sich auch nichts, als die Eigentümerin am

1. März 2001 einen Erlassantrag für das vergangene Kalenderjahr und das Jahr 2001 stellte. Diesmal teilte die Amtsverwaltung mit, dass die örtliche Kommunalvertretung beschlossen habe, den Antrag der Eigentümerin zurückzustellen. Durch die Kommune solle so schnell wie möglich ein Antrag an das zuständige Finanzamt zur Neubewertung des Grundstückes gestellt werden. Danach solle eine Entscheidung über den Antrag erfolgen.

Die Eigentümerin nahm dieses Schreiben zum Anlass, Kontakt zu dem zuständigen Finanzamt aufzunehmen, wo ihr erläutert wurde, dass der einzige richtige Weg derjenige des teilweisen Erlasses der Grundsteuer durch die Kommune gemäß § 33 GrStG ist. Eine Neubewertung des Grundstückes, so teilte das Finanzamt zu Recht mit, käme nicht in Betracht, weil es nach wie vor mit gewerblich zu nutzenden Gebäuden bebaut war. Die Auskünfte des Finanzamtes reichte die Eigentümerin mit Schreiben vom 23. April 2001 an die Amtsverwaltung weiter und teilte auch Namen und Telefonnummer des beim Finanzamt zuständigen Sachbearbeiters mit. Die Amtsverwaltung teilte nun mit, über den Erlass solle in der Gemeindevertretersitzung entschieden werden.

Nachdem die Sitzung stattgefunden hatte, erhielt die Eigentümerin am 13. Juli 2001 ein Schreiben der Amtsverwaltung mit erstaunlichem Inhalt. Zunächst wurde mitgeteilt, der Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung sei eine „Kann“-Regelung und von einigen Voraussetzungen abhängig. Eine Ertragsminderung wäre kein Erlassgrund, wenn sie für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Einheitswertes berücksichtigt werden könne oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrages auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können. Beides ist falsch. Richtig hatte die Amtsverwaltung gesehen, dass der Eigentümer die Mietauffälle nicht zu vertreten hat. Schließlich fügte die Amtsverwaltung noch eine Voraussetzung hinzu, die es nach dem GrStG nicht gibt, indem sie ausführende, der Erlass käme nur in Betracht, wenn der Einzelne die Unbilligkeit der Durchsetzung der Grundsteuerforderung nachweisen könne. Das Schreiben schloss mit der Empfehlung an die Eigentümerin, eine Umwandlung der Gewerberäume in Wohnräume zu beantragen, um so eine neue Steuerfestsetzung zu erreichen.

In Beantwortung des Schreibens teilte die Eigentümerin mit, was sie und ihr Ehemann an Bemühungen zur Vermietung der Räume unternommen hatten, und bat dann nochmals um Entscheidung über ihren Antrag gemäß § 33 GrStG. Mit Schreiben vom 23. Januar 2002 forderte die Amtsverwaltung erneut den Nachweis darüber,

dass die Eigentümerin einen Antrag an das Finanzamt auf Umwandlung der Gewerberäume in Wohnräume und eine damit verbundene Neubewertung gestellt habe. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Eigentümerin keinerlei Angaben dazu gemacht habe, dass die Erhebung der vollen Grundsteuer in das Existenzminimum eingreife und deshalb eine unbillige Härte sei. Nur wenn die vorgenannten Punkte nachgewiesen seien, käme überhaupt ein Erlass der Grundsteuer in Betracht.

Nach Erhalt dieses Schreibens kam die Eigentümerin zur Bürgerbeauftragten. Diese legte der Amtsverwaltung die Voraussetzungen für einen Grundsteuererlass gemäß § 33 Absatz 1 Satz 1 GrStG dar und wies darauf hin, dass das Grundstück keinem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

zugehört und es sich auch nicht um ein eigengewerblich genutztes Grundstück handelt. Nur für diese würde die Frage der Unbilligkeit gemäß § 31 Absatz 1 Satz 2 GrStG eine Rolle spielen.

Nachdem die Amtsverwaltung zunächst gar nicht reagierte, erhielt die Bürgerbeauftragte ein Antwortschreiben, das sich mit ihrer Argumentation überhaupt nicht auseinandersetzte. Es wurde – ebenso wie bisher auch der Eigentümerin gegenüber – lediglich mitgeteilt, dass die Kommunalvertretung den Antrag abgelehnt hatte, weil die Eigentümerin die von der Amtsverwaltung angeforderten Nachweise nicht erbracht habe. Weil die Amtsverwaltung weder die Fehlerhaftigkeit ihrer Rechtsauffassung erkannte noch sich mit den gegebenen Hinweisen auseinandersetzte, wandte die

Bürgerbeauftragte sich an den zuständigen Landrat als Rechtsaufsichtsbehörde. Der Landrat teilte mit, dass er die Rechtsauffassung der Bürgerbeauftragten teile und daher die Amtsverwaltung aufgefordert habe, den bisher eingenommenen Standpunkt zu überdenken. Die Amtsverwaltung hatte daraufhin mitgeteilt, dass über die Anträge der Eigentümerin nunmehr unter Beachtung des § 33 GrStG entschieden werden solle und eine entsprechende Beschlussvorlage für die Kommunalvertretung gefertigt worden sei. Mit Schreiben vom 16. Mai 2003 teilte die Amtsverwaltung der Bürgerbeauftragten mit, dass über die Anträge der Eigentümerin für die Jahre 1995 sowie 1999 bis 2001 entschieden und die zu viel erhobene Grundsteuer erstattet worden wäre.

Ohne Einschreiten der Bürgerbeauftragten des Landes wären für mehrere Jahre Steuerbeträge in ungerechtfertigter Höhe einbehalten worden. Auch so ist die Eigentümerin bereits geschädigt, da sie aufgrund des Verhaltens der Amtsverwaltung für die Jahre 1996 bis 1998 keinen Erlassantrag gestellt hat.

Fazit

Zu kritisieren ist, dass die Amtsverwaltung lange Zeit nicht bereit war, ihre Rechtsauffassung zu überprüfen und es hierzu erst der Einschaltung der Rechtsaufsichtsbehörde bedurfte. Wenn die öffentliche Verwaltung dem Bürger hoheitlich gegenübertritt, muss sie nach Ansicht der Landesregierung ihr Handeln besonders selbstkritisch überprüfen.

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 e. V. August-Bebel-Str. 1 19370 Parchim	Telefon (0 38 71) 26 51 84 Fax (0 38 71) 26 51 84 E-Mail: parchim@haus-und-grund-mv.de	Die. 16-18 Uhr (RA nach vorh. Anmeldung)	Manfred Paßgang
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

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

Anzeigenberatung:
Margret Boes
Hülsebergweg 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.