

Haus & Grund Koblenz

100 Jahre Engagement für private Immobilieneigentümer



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Hoher Mitglieder-Zuspruch ist das Ergebnis harter Arbeit

Mit Haus & Grund Koblenz feiert in diesem Jahr ein Verein Jubiläum, der nicht nur zu den ältesten, sondern vor allem zu den erfolgreichsten Ortsvereinen unserer Eigentümerschutz-Gemeinschaft in Rheinland-Pfalz zählt. Dies ist umso bemerkenswerter, als für jeden Verein das Selbe gilt wie für uns Menschen: Alt werden ist kein Verdienst – das kommt im besten Fall von ganz alleine. Erfolg aber muss man sich hart erarbeiten – erst recht, wenn er sich so dauerhaft und so durchgreifend darstellt wie im vorliegenden Fall.

Von den rund 1000 Haus & Grund Ortsvereinen in ganz Deutschland nahm Koblenz im vergangenen Jahr bei den absoluten Mitglieder-Zuwachsraten den fünften Rang ein. Auf ein derart fantastisches Ergebnis können die Vorstandsmitglieder ebenso stolz sein wie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle. Denn ein solcher Mitglieder-Zuspruch ist das Ergebnis harter und hervorragender Arbeit im Inte-



resse der Immobilieneigentümer in Koblenz und Umgebung.

Aber auch Haus & Grund Rheinland-Pfalz profitiert in besonderer Weise vom Engagement, das von hier ausgeht. Über viele Jahrzehnte prägte das Koblenzer Haus & Grund Urgestein Dr. Reinhard Hagmann unseren Landesverband. In seiner Doppelfunktion als Vorsitzender des Ortsvereins Koblenz und des Landesverbands Rheinland-Pfalz war er ein unermüdlicher Kämpfer, der mit viel Einsatz und Sachverstand die Idee des Eigentümer-Schutzes ins Land hinaustrug wie kaum ein anderer. Und heute steht

mir sein Nachfolger im Koblenzer Ortsverein, Rechtsanwalt Christoph Schöll, als stellvertretender Landesvorsitzender zur Seite. Auch er ist ein engagierter Mitstreiter für die Sache des privaten Eigentums, dessen Expertise, Erfahrung und Einsatzbereitschaft überall im Land hoch geschätzt wird.

Von Karl Kraus stammt die Erkenntnis: „Pflichterfüllung ist tägliches Heldentum ohne Ordensverleihung“. In diesem Sinne haben sich alle Verantwortlichen Ihres Vereins in bester Weise bewährt. Deshalb möchte ich den Mitgliedern von Haus & Grund Koblenz ebenso wie allen privaten Immobilieneigentümern in Stadt und Umland herzlich gratulieren: zu ihrer 100-jährigen Vereinsgeschichte, vor allem aber zu ihrer lebendigen Gegenwart und ihrer rundum positiven Zukunftsperspektive.

Manfred Leyendecker
Vorsitzender
des Landesverbands
Haus & Grund
Rheinland-Pfalz

Gut gerüstet

Unsere Stadt hat einen Grund zu feiern: Der „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung für Koblenz und Umgebung e.V.“ wird 100 Jahre alt. Zu diesem schönen Jubiläum gratuliere ich als Oberbürgermeister herzlich. Sich seit einem Jahrhundert engagiert für die Rechte der heimischen Immobilieneigentümer einzusetzen, dies ist eine beeindruckende Leistung!

„Koblenz verwandelt“ hieß der Slogan, mit dem wir unsere Gäste aus nah und fern zur Bundesgartenschau 2011 empfangen haben. Koblenz nutzt die Marke „Bundesgartenschau“ auch für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung, denn viele städtebauliche Veränderungen geben unserer Stadt ein modernes Gesicht und steigern die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger. „Koblenz verwandelt“ sich also im positiven Sinne. Deshalb freue ich mich sehr über das, was in den vergangenen Jahren hier in Koblenz an bleibenden Werten geschaffen wurde. Das innovative Kulturgebäude „Forum Confluentes“ mit Stadtbibliothek, Mittelrhein-Museum, Tourist-Information und Zentrum der Rheinromantik ebenso wie das neue mo-



derne Einkaufszentrum „Forum Mittelrhein“ sind hierfür beste Beispiele. Diese „Neue Mitte“ von Koblenz setzt nicht nur ein architektonisches Ausrufezeichen in der Region, sondern erhöht auch die Urbanität und die Lebensqualität für die Stadt.

Auch wenn der Koblenzer Wohnungsmarkt vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der Notwendigkeit zur Schaffung altersgerechten Wohnraums zukünftig vor großen Herausforderungen steht: Unsere Stadt ist gut gerüstet für den interkommunalen Wettbewerb. Dies ist nicht zuletzt auch ein Verdienst von „Haus & Grund“ mit seinen rund 4000 Mitgliedern. In diesem Sinne wünsche ich dem „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung für Koblenz und Umgebung e.V.“ für die Zukunft weiterhin viel Erfolg!

Prof. Dr. Joachim Hofmann-Göttig
Oberbürgermeister
von Koblenz

Klare Forderung an die Politik: Mehr Markt – weniger staatliche Gängelung

Auf Bundes- wie auf Landesebene setzt sich die Eigentümerschutz-Gemeinschaft für bessere politische Rahmenbedingungen ein – im Interesse aller, die gerne etwas davon haben, dass sie etwas haben.

Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund ist eine starke Organisation, die nicht nur die Sorgen und Nöte ihrer bundesweit knapp 1 Million Mitglieder im Blick hat, sondern die berechtigten Interessen aller Immobilieneigentümer im Land vertritt. Während in den Ortsvereinen insbesondere die Rechtsberatung in allen Fragen rund um Vermietung und private Immobilie im Mittelpunkt steht, geht es auf Bundes- und Landesebene in erster Linie um die politischen Rahmenbedingungen. Und diese

sind – private Eigentümer spüren das schmerzlich – derzeit alles andere als einfach.

„Wir brauchen mehr Markt und weniger staatliche Gängelung, damit in Deutschland auch in Zukunft weiterhin ausreichend Wohnraum zu angemessenen Preisen angeboten werden kann.“ Dies beispielsweise forderte der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Rolf Kornemann, regelmäßig auch bei seinen öffentlichen Auftritten hier in Rheinland-Pfalz. Dass private Vermieter aktuell vermehrt als raffgierige Ausbeuter verunglimpft werden, bezeichnete er jüngst auf dem Zentralverbandstag in Berlin als „unverantwortlich und der tatsächlichen Lage vollkommen unangemessen“. Die Fakten nämlich lassen weder auf eine Mietenexplosion noch auf eine Wohnungsnot schließen. „Auch wenn sich mittlerweile nahezu alle Parteien

solche Worte zu eigen machen: Sie sind falsch!“

Wer sich die Zahlen des Statistischen Bundesamt genau anschaut, kommt zu ganz anderen Ergebnissen als so mancher Politiker glauben machen will: Schon seit langem nämlich bleibt die Entwicklung der Kaltmieten für Wohnraum in den meisten Regionen Deutschlands weit unter der allgemeinen Preissteigerungsrate zurück. „Mit Fantaziezahlen zu hantieren, mag zwar hin und wieder für Schlagzeilen sorgen. Für eine in die Zukunft gerichtete, vernünftige Wohnungsmarktpolitik jedoch sind sie gänzlich ungeeignet“, warnt der Präsident von Haus & Grund Deutschland.

Die flächendeckend in der Tat stark steigenden Wohnkosten sind nämlich keinesfalls auf die privaten Vermieter zurückzuführen, sondern vielfach auf staatliches Han-

deln. Ob alljährliche Anhebung der Grundsteuer, ständiges Drehen an den Gebührenschrauben oder nicht zuletzt aufgrund gesetzlicher Vorgaben explodierende Energiekosten: Eigentümer haben unter den steigenden Wohn-Nebenkosten genauso zu leiden wie Mieter.

Haus & Grund Präsident Kornemann appelliert deshalb an die verantwortlichen Politiker im Bund, in den Ländern und in den Kommunen, endlich steuerliche Anreize für Investitionen zu schaffen und die überbordende Abgabenlast rund um die Wohnnebenkosten zu senken. Beides sei Voraussetzung dafür, dass Wohnraum dauerhaft in Stand gehalten (oder, wo nötig, neu geschaffen) werden kann und dass adäquates Wohnen weiterhin bezahlbar bleibt.

Um die wohnungspolitischen Herausforderungen zu



Einsatz für das Eigentum:
Dr. Rolf Kornemann, Präsident
des Haus & Grund Zentralverbands.

Foto: Harald Gruber

meistern, die sich aus Energiewende und demografischem Wandel ergeben, fordert Haus & Grund in Bund und Land eine „systematische und gezielte Investorenpflege“. Allen, die ihr Geld in den Wohnungsbau stecken wollen, sollte die Politik mit sichtbaren Zeichen und handfesten Beschlüssen Mut machen. „Mit Klassenkampf allerdings kommen wir nicht weiter“. Notwendig seien vielmehr Ruhe und Augenmaß sowie ein „Klima des Aufeinanderzugehens“. Auch hier steht Haus & Grund auf allen Ebenen jederzeit als kompetenter Gesprächspartner bereit.

Immobilien Eigentum in Koblenz: Eine gute Investition, aber leider auch immer mehr Sorgen

Interview mit Rechtsanwalt Christoph Schöll, Vorsitzender des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes für Koblenz und Umgebung e.V.

100 Jahre Haus & Grund Koblenz – ein stolzes Jubiläum. Und doch bleibt für die Verantwortlichen wenig Zeit, um sich an der Historie zu erfreuen. Zu dringend und zu drängend sind die aktuellen Probleme, mit denen sich die Haus- und Wohnungseigentümer auch hier in Koblenz und Umgebung beschäftigen müssen. Dies jedenfalls wird im Hintergrund-Gespräch mit dem Vereinsvorsitzenden Christoph Schöll schnell deutlich.

Herr Schöll, wie beurteilen Sie die Situation auf dem Koblenzer Immobilienmarkt?

Die Situation bei der Vermietung von Wohnraum ist stabil. In den letzten Jahren hat sich das Mietzinsniveau wieder erhöht – nach einer langen Phase der Stagnation von Mitte der 1990er Jahre bis etwa 2008. Die Mietpreise in Koblenz sind jedoch nach wie vor recht moderat und im Vergleich zu Bonn, Mainz oder Trier rund 2 bis 3 Euro pro Quadratmeter niedriger. Bei der Vermietung von Gewerberaum haben viele unserer Mitglieder erhebliche Probleme. Die Nachfrage ist schwach – auch in der früher attraktiven Innenstadtlage.

Eigentümer werden heutzutage mit vielen Problemstellungen konfrontiert. Wo drückt der Schuh am meisten?

Ein großes Problem sind insbesondere für ältere Eigentümer die Instandhaltungskosten. In Koblenz hatten wir nach der Wende, also Anfang der 1990er Jahre, bereits ein Mietzinsniveau von 3 bis 5 Euro. Aufgrund der lange Jahre nur sehr zögerlichen Mietzinsentwicklung liegen Mietzinsen heute in einem Bereich zwischen 5 und 7 Euro. Im Vergleich hierzu haben sich insbesondere die Kosten für die Gebäude-Instandhaltung mehr als verdoppelt. Kostete eine Handwerkerstunde Anfang der 1990er Jahre noch 40 DM, sind heute 50 Euro zu zahlen. Die Mietzinsentwicklung ist somit weit hinter der Entwicklung der Instandhaltungskosten zurückgeblieben. Aus diesem Grunde haben viele Eigentümer Probleme, notwendige Investitionen zu stemmen.

Wie beurteilen Sie die Situation bei der energetischen

Sanierung von Bestandsimmobilien?

Wir bieten seit dem Jahr 2008 in Verbindung mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz eine kostenlose Gebäude-Energieberatung an. Die Nachfrage ist allerdings gering, denn die meisten Eigentümer scheuen die enormen Kosten für eine energetische Sanierung. Die Gründe sind vielfältig. Zum einen sind es die gesetzlichen Mindestanforderungen, die eine energetische Modernisierung so teuer machen, dass sie kaum noch wirtschaftlich ist. Zum anderen wurde von Rot-Grün im Bundesrat die von der alten Bundesregierung angestrebte steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen blockiert. Wir aber machen vor Ort die Erfahrung, dass das derzeitige Förder-Instrumentarium nicht ausreicht, um Investitionen in größerem Umfang auszulösen. Ohne eine effiziente steuerliche Förderung aber wird sich nach unserer Einschätzung auch in Zukunft wenig bewegen.

Seit der Mietrechtsreform vom Frühsommer 2013 können energetische Investitionen leichter auf die Mieter gelegt werden. Hilft dies nicht?

In unserer Region sind die hohen Kosten für energetische Sanierungen aufgrund der Marktsituation vielfach nicht auf die Mieter abwälzbar. Die aus energetischen Sanierungen resultierenden Mietanpassungen sind – seien wir ehrlich – vielfach nicht zumutbar. Kündigungen langjähriger Mietverhältnisse wären die Folge. Und das will kein Eigentümer. Die Kosten für eine energetische Sanierung müssen mit rund 800 Euro pro Quadratmeter Wohnraum kalkuliert werden. Das heißt, wir reden bei einer durchschnittlichen Wohnung über Mietanpassungen in Größenordnungen von über 100 Euro monatlich.

Die Kosten für Energie-, Heiz-, und Betriebskosten haben sich bereits zur so genannten „zweiten Miets“ entwickelt. Viele Haushalte wären mit diesen Mietanpassungen überfordert. Ich darf daran erinnern, dass eine vierköpfige Familie heute oft 150 Euro oder noch mehr monatlich allein an Stromkosten zahlt und dass Mieter wie Ei-

gentümer in Koblenz in drei aufeinander folgenden Jahren Grundsteuererhöhungen hinnehmen mussten.

Nächstes Thema: Wie ist in Koblenz die Situation beim seniorengerechten Wohnen?

Hier sehen wir in Koblenz einen erheblichen Nachholbedarf. Wie bei der energetischen Modernisierung sind hier die Umbaukosten enorm. Die nachträgliche normgerechte Herstellung einer seniorengerechten Wohneinheit kostet rund 1200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Diese Investitionen sind im Bereich der Bestandswohnungen nicht darstellbar.

Die Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen beschränkt sich daher eher auf neue Wohnanlagen, wo wir erfreulicherweise eine rege Investitionstätigkeit registrieren. Im Bestand beschränken sich entsprechende Maßnahmen meist auf die Herstellung barrierefreier Badezimmer, und zwar dann, wenn ohnehin die Bad-Sanierung ansteht.

Stichwort Investitions-Sicherheit: Würden Sie eine private Geldanlage in Wohnimmobilien hier in Koblenz empfehlen?

Koblenz ist eine der schönsten Städte in Deutschland und hat durch die mit der BÜGA einhergehenden infrastrukturellen Maßnahmen erheblich gewonnen. Davon profitiert auch der hiesige Immobilienmarkt. Die Wohnungs-Nachfrage in Koblenz wird mittelfristig stabil bleiben, da es viele Koblenzer, die sich in den 70er und 80er Jahren im Umland angesiedelt haben, wieder zurück in die Stadt zieht.

Wir verzeichnen eine rege Investitionstätigkeit im Bereich höherwertiger Wohnungseigentumsanlagen, deren Vermarktung derzeit keine Probleme bereitet. Eine Wohnimmobilie in guter Lage in Koblenz betrachte ich als sichere und werthaltige Investition.

Wie sieht es im Umland aus?

Während die Bevölkerungssituation in Koblenz in den nächsten 15 Jahren relativ stabil bleibt wird, zeigen sich im Umland bereits jetzt die Auswirkungen der demogra-



Engagierter Experte: Rechtsanwalt Christoph Schöll ist Vorsitzender von Haus & Grund Koblenz sowie stellvertretender Vorsitzender des Haus & Grund Landesverbands Rheinland-Pfalz.

Foto: Dr. Ilse Preiss

fischen Entwicklung. Die Situation im Umland ist nicht so positiv wie in der Stadt. Die Nachfrage ist erheblich schwächer, was auf die Preise drückt. Dieser Trend wird sich aufgrund der fortschreitenden Bevölkerungsrückgänge in den umliegenden Landkreisen fortsetzen.

Generell erleben wir derzeit ja bundesweit einen regelrechten Immobilien-Boom – besonders in den Ballungszentren. Wird dieser Trend weiter anhalten?

Bei aller Freude über die bundesweit positive Entwicklung des Immobilienmarktes darf man nicht vergessen, dass die Nachfrage von einem historisch niedrigen Zinsniveau und der Angst vieler Anleger vor der weiteren Entwicklung des Euro getrieben wird. Viele Investitionsentscheidungen beruhen heute nicht auf Renditegesichtspunkten, sondern darauf, eine werthaltige Investition zu tätigen, die vor Währungsrisiken schützt. Wie lange diese Flucht in die Sachwerte noch anhält, ist ungewiss.

Sind Investitionen in den privaten Mietwohnungsbau also keine Selbstverständlichkeit – weder bundesweit noch speziell hier in Koblenz?

Zunächst muss man wissen, dass 78 Prozent der Wohnraumversorgung in Deutschland durch private Immobilieneigentümer sichergestellt wird. Die Investitionen in den klassischen Mietwohnungsbau sind jedoch bundesweit zurückgegangen. Und für Koblenz zeigt die Statistik eindeutig: Der klassische Mietwohnungsbau ist hier bei

uns bereits seit Ende der 1990er Jahre nicht mehr existent. Den Handwerker, Kaufmann, Freiberufler oder auch gut verdienenden Angestellten, der früher zur Altersvorsorge oder als Kapitalanlage sein privates Geld in den Mietwohnungsbau gesteckt hat, gibt es nicht mehr.

Wesentliche Gründe hierfür sind unter anderem das strenge Mieterschutz-Recht, ein undurchsichtiges Gestrüpp an gesetzlichen Regelungen und öffentlich-rechtlichen Einschränkungen rund um das Bau- und Eigentumsrecht sowie fehlende steuerliche Anreize.

Was muss geschehen, damit wieder mehr privates Kapital in den Wohnbau fließt?

Die Antwort ist einfach: Die Politik muss alles tun, was private Investitionen fördert und alles unterlassen, was Investitionen blockiert. Fest steht: Der Staat ist finanziell nicht in der Lage, die notwendigen Investitionen zu stemmen. Die Einführung einer degressiven Abschreibung für Wohngebäude – wie wir sie bereits bei der Wohnungsknappheit Anfang der 1990er Jahre hatten – wäre ein erster Schritt.

Unabhängig davon müssen Geldanleger – wie in anderen Bereichen auch – ein attraktives Umfeld vorfinden, damit sie investieren. Hier ist die Politik in den Bereichen Mietrecht, beim Abbau öffentlich-rechtlicher Investitionshemmnisse und der Begrenzung ständig steigender Wohnnebenkosten gefragt.

Wir danken für dieses Gespräch.

Vom Diskutier-Club Gleichgesinnter zur modernen Dienstleistungs-Organisation

100 Jahre Haus & Grund Koblenz: Die Vereinigung und Vertretung von fast 4000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in Koblenz und Umgebung blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück. Stets ungebrochen blieb dabei das Engagement für die berechtigten Interessen der privaten Eigentümer.



Als offiziellen „Geburtstag“ feiert der Verein natürlich die Eintragung ins Vereinsregister am 7. Mai 1913. Doch die Anfänge der Interessenvertretung liegen deutlich weiter zurück: Schon seit 1898 trafen sich, organisiert vom damaligen Bankdirektor Simonis, Koblenzer Hausbesitzer regelmäßig zum Erfahrungsaustausch. Rund 30 Mitglieder gehörten zunächst diesem „Club“ Gleichgesinnter an, die sich gegenseitig mit Rat und Tat halfen – eine rasch wach-

Tiefpunkt: Gegen Ende des zweiten Weltkriegs wurde Koblenz allein zwischen April 1944 und Frühjahr 1945 von insgesamt 40 Luftangriffen feindlicher Bomberverbände heimgesucht. Am 6. November 1944 wird die Stadt in ihrem Kern zu fast 90 Prozent zerstört. Zwei Millionen Kubikmeter Trümmer bedecken die Stadt. 15 000 von 25 000 Wohnungen sind vernichtet, rund 1000 Menschen, viele davon Frauen und Kinder, kamen auf grausame Weise ums Leben.

Foto: Imperial War Museum, London

sende Bürgerinitiative gegen die schon in der Kaiserzeit stetig steigende Steuerbelastung des privaten Haus- und Grundeigentums. Aber erst 1913, als die lose Vereinigung schon rund 1.000 Mitglieder zählte, entschloss man sich zur

Gründung eines Vereins. Den letzten Anstoß dazu gab wohl die Idee von Kaiser Wilhelm II., einen „Wehrbeitrag“ für die privaten Eigentümer einzuführen. Betroffen davon war ein Großteil der Bürger, von Kaufleuten und Handwerkern

Höhenflug: Im Jahr 2011 war Koblenz Schauplatz der Bundesgartenschau und damit Ziel für Millionen blumenbegeisterter Gäste aus ganz Deutschland und dem benachbarten Ausland. Einer der herausragendsten Zuschauermagnete war die damals eigens gebaute Seilbahn hinauf zur Festung Ehrenbreitstein, für deren Fortbestand sich die Koblenzer erfolgreich engagiert haben. Und auch sonst verbessern zahlreiche BUGA-Hinterlassenschaften die Lebensqualität in der Stadt nachhaltig.

Foto: Holger Weinandt/Wikipedia

über Angestellte, Beamte, Justizräte und Soldaten bis hin zu den damals auch in Koblenz noch häufig anzutreffenden „Privatiers“, die unabhängig und eigenverantwortlich ihren Lebensunterhalt im Alter durch Erträge aus ihrem Eigen-

tum sichern wollten. Sie alle argwöhnten schon länger, dass die Obrigkeit im Hausbesitz die am sichersten und einfachsten fassbare Steuerquelle sah, die sich zudem nicht durch Kapitalflucht entziehen konnte.

► Seite 5

S | S | B | P
RECHTSANWÄLTE & FACHANWÄLTE



SSBP | Rechtsanwälte & Fachanwälte sind die Rechtsanwälte Matthias Pauli, Stefan Schwarz, Christoph Schöll, Lothar Breitenbach, Thomas Rempelberg und Herbert Mertin.

SSBP | Rechtsanwälte & Fachanwälte sind seit der Gründung im Jahre 1990 kontinuierlich gewachsen. Durch konsequente Spezialisierung, Fortbildung und Erfahrung stehen wir unseren Mandanten als verlässlicher Partner im Bereich des Bau- und Immobilienrechts, Arbeitsrechts und Wirtschaftsrechts zur Seite.

► Allmählich setzte sich bei ihnen die Erkenntnis durch, dass es wohl doch nicht ausreicht, „hinter verschlossenen Türen bei einem Glase Bier über ihre wirtschaftliche Not zu disputieren“, wie ein zeitgenössisches Zitat festhielt. Sie wollten sich endlich Gehör verschaffen.

Mit ihrer Vereinsgründung vollzogen die Koblenzer übrigens nur nach, was andernorts längst gang und gäbe war. In Rheinland-Pfalz waren schon vorher mehrere Vereine mit gleicher Zielsetzung gegründet worden. Und bereits 1879 hatten sich in Dresden mehr als 300 Vereine zu einem „Centralverband“ zusammengeschlossen, einem Vorläufer des heutigen Zentralverbands Haus & Grund Deutschland.

Mit der amtlichen Registrierung wurde aus der lockeren Vereinigung biederer Bürgerleute eine ansehnliche und damit achtbare „Rechtspersönlichkeit“. Ihre ersten Repräsentanten hießen Georg Hoffmann, Otto Kütz, Franz Hubert Baer – nach heutiger Begriffsbestimmung „Mittelständler“ von echtem Schrot und Korn. Mit Jakob Friedhofen, Peter Jennes und

Theodor Oehmen gehörten dem Vorstand des neuen Vereins außerdem ein Architekt, ein Kaufmann und ein Weinhändler an. Am 3. März 1926 übernahm mit Jean Stein ein Bezirkschornsteinfeger das Ruder. War bei der Gründung noch die Abwehr einseitiger Besteuerung das wichtigste Ziel des Vereins gewesen, verlagerte sich das Betätigungsfeld mit der Zeit mehr und mehr zum Kampf gegen die Einschränkung der Ei-



Urgestein: Dr. Reinhard Hagmann, der im Dezember 2007 verstarb, kämpfte fast 50 Jahre lang u.a. auch als Vorsitzender von Haus & Grund Koblenz für die Belange der privaten Immobilieneigentümer in der Stadt und weit darüber hinaus. Foto: Harald Gruber

gentümerrechte. Die Zeit des Nationalsozialismus brachte mehrere Tiefpunkte. 1933 wurde der Verein „gleichgeschaltet“. 1941 verlor er seine Selbstständigkeit, wurde durch Führerbefehl zur „Geschäftsstelle“ eines Reichsbundes degradiert. 1944 ging das Domizil im Gebäude Ecke Viktoriastraße/Stegemannstraße in Flammen auf.

Die jüngere Geschichte von Haus & Grund Koblenz prägte Dr. Reinhard Hagmann, der den Verein von 1958 an mehr als 40 Jahre lang führte – engagiert, streitbar und stets bereit zur kontroversen politischen Debatte. Unter seiner Ägide entwickelte sich der Verein zu einer modernen Service-Organisation nach dem Motto „Haus & Grund – Ihr Dienstleister rund um Ihre Immobilie“. Im Mittelpunkt der Erweiterung des Dienstleistungsangebots des Vereins stand dabei die Vertiefung und Optimierung der (Miet-)Rechtsberatung. Als ebenso wichtig sah der Wirtschaftsjournalist jedoch auch die Arbeit im politischen Bereich an: Mehr als 20 Jahre lang war Reinhard Hagmann gleichzeitig Vorsitzender von Haus & Grund Rheinland-Pfalz.



Teamarbeit: Der aktuelle Vorstand des Vereins der Haus, Wohnungs- und Grundeigentümer Koblenz e.V. engagiert sich in vielfältiger Weise für seine Mitglieder – und für all jene, die es schon möglichst bald werden sollten. Denn die Herausforderungen, die private Immobilieneigentümer zu meistern haben, sind heute komplexer und vielschichtiger denn je. Von links: Christoph Schöll (1. Vorsitzender), Christa Merkt (stellvertretende Vorsitzende), Stefan Schwarz (Schriftführer und Beisitzer), Lothar Diedrich (Beisitzer), Lothar Breitenbach (Schatzmeister). Foto: Dr. Ilse Preiss

Viele der profilierten Stellungnahmen des im Dezember 2007 im Alter von 87 Jahren verstorbenen Haus & Grund Urgesteins haben bis heute nichts von ihrer Treffsicherheit verloren. So erklärte er beispielsweise 1998 vor dem Landesverbandstag: „Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist berechtigt. Doch wo sie beginnt, das Grundrecht auf Eigentum zu überwuchern, ist Gefahr im Verzug. Eigentum an Haus und Grund

bleibt nur dann wirklich Eigentum, wenn nicht doch wieder der Staat ganz oder teilweise darüber verfügt. Wo aber der Staat allmächtig würde, ist für die Freiheit des Einzelnen kein Raum mehr.“

Seit 2006 wird Haus & Grund Koblenz von Christoph Schöll geführt, einem hochgeschätzten Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht und anerkannten Mietrechtsexperten (siehe dazu auch Interview auf Seite 3).



HDI

Exklusivpartner von:



Haus & Grund
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz

Mehr als nur
die halbe Miete!

Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz

ROLAND Rechtsschutz und HDI – diese beiden starken Partner kämpfen Hand in Hand für Ihr gutes Recht.

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG

Telefon 0221 8277-2333

www.hdi.de/hausundgrund

Günstige Sonderrente
für Haus & Grund-Mitglieder!

Wir helfen Ihnen, Ihr Eigentum zu bewahren



„Was können wir für Sie tun?“, Michaela Banks (l.) und Ulrike Nickenig vom Sekretariat der Geschäftsstelle von Haus & Grund Koblenz sind immer für die Mitglieder da. Foto: Tobias Krell / Dr. Ilse Preiss

Haus & Grund Koblenz ist ein eingetragener Verein mit inzwischen fast 4.000 Mitgliedern und vertritt die Belange des Immobilieneigentums gegenüber Staat und Gesellschaft. Wer in Koblenz und Umgebung eine Immobilie sein Eigen nennt und dauerhaft Freude an seinem Eigentum haben möchte, der findet bei uns zuverlässige Unterstützung.

Der Verein informiert seine Mitglieder zu allen wichtigen Themen rund ums Eigentum und bietet eine kompetente juristische Beratung durch Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder Unterstützung bei allen mit dem privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum zusammenhängenden Rechtsgeschäften, insbesondere bei der rechtssicheren und sachgerechten Gestaltung von Mietverträgen

und bei der immer komplizierteren Aufstellung der Neben- bzw. Betriebskostenabrechnung für ihre vermieteten Objekte.

Beratung ist das Markenzeichen von Haus & Grund: Eine der Stärken der Eigentümerschutz-Organisation ist die juristische Fachkompetenz im Immobilienbereich. Die Beratung beim Ortsverein Koblenz erstreckt sich auf alle mit dem Immobilienrecht zusammenhängenden Rechtsprobleme, insbesondere in den Bereichen Wohn- und Gewerberaummietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Erbrecht und Werkvertragsrecht (bei Streitigkeiten mit Handwerkern). Neben der persönlichen Rechtsberatung in den Geschäftsräumen im Hause Friedrich-Ebert-Ring 27 in 56068 Koblenz findet über eine Hotline eine tägliche telefonische Mitgliederberatung statt.

Die Kosten der Beratung sind durch den jährlichen Mitgliedsbeitrag ebenso abgegolten wie der Bezug des monatlich erscheinenden Mitgliederzeitung „Haus & Grund“. Es bietet eine Fülle aktueller Informationen zu eigentumspolitischen Themen und Gesetzesänderungen sowie zahlreiche praktische Hinweise mit hohem Nutzwert, dazu alles Wichtige rund um Haus & Grund auf lokaler, regionaler und bundesweiter Ebene. Zahlungsunfähige – oder zahlungsunwillige – Mieter können zur Existenzbedrohung für private Vermieter werden. In Kooperation mit Creditreform Koblenz bietet Haus & Grund Koblenz mit dem Bonitäts-Check einen wirksamen Schutz zur Vorbeugung. Sachkundiger Kooperationspartner bei der Gebäudeenergieberatung ist die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz. ▶ Seite 7

Elektro-Installation

Kopf-Technik

Beratung, Planung und Installation von Elektroanlagen

ELEKTRO-SERVICE DIETZE

Emser Str. 80a
56076 Koblenz
☎ (0261) 701857
Mobil (0171) 5895926

Funk-Systeme

Sprechanlagen

Fax 701819 • E-Mail: stephan.dietze@t-online.de • www.koblenz-elektro.de

Schlosserei STURM

Treppen - Geländer - Tore
Stahlbalkone - Überdachungen
Edelstahlverarbeitung

Hauptstraße 122 Tel.: 02607/1359
56332 Wolken Fax: 02607/4023

Ihr Partner für Immobilien seit 1950

KLEEBANK CO IMMOBILIEN

Inh. Helga Friedrich
Neustadt 18 - 56068 Koblenz
Tel. 02 61 - 3 36 16
kleebank-immobilien@t-online.de

Koblenzer Messdienst

Heinrich Horn GmbH & Co. KG

Heizkostenabrechnung – Vertrauen
Sie auf 40 Jahre Erfahrung im Abrechnungssektor!

Emser Str. 32b
56076 Koblenz
Tel.: 02 61 - 973 08 26
Fax: 02 61 - 973 08 29
www.koblenzer-messdienst.de

Bauunternehmung JOSEF EHL Seit 1896
GmbH + Co. KG

- Hoch-, Tiefbau
- Umbauarbeiten
- Altbauanfertigung
- Putz-, Fliesenarbeiten
- Beseitigung von Feuchtschäden
- Pflasterarbeiten
- Bruchsteinarbeiten
- Kernbohrungen
- Kleinaufträge

56276 Großmaischeid
Kleinmaischeider Str. 4
josef-ehl@t-online.de

Telefon 02689/5171
Telefax 02689/5862
Mobil 0170/2911787

Es gibt viele Methoden, sich neue Perspektiven zu verschaffen. Eine der sichersten hat einen Namen: Creditreform.

Creditreform
Creditreform Koblenz
Fax: 0261-911 81-0
www.koblenz.creditreform.de

Individuell, anspruchsvoll Planen

Wert- und nachhaltig Bauen

Schall

Schall Architekturbüro Schall Baumanagement GmbH Schall Systemhaus GmbH

56170 Bendorf • Engenser Straße 59 • Tel. 02622/9409-0 • Fax 02622/9409-10 • www.schall.de • info@schall.de

Impressum 100 Jahre Haus & Grund vom 27.09.2013

Herausgeber: Haus & Grund für Koblenz und Umgebung e. V.
Friedrich-Ebert-Ring 27
56068 Koblenz

Vi.S.d.P.: Christoph Schöll (1. Vorsitzender)

Redaktion/Fotos: Harald Gruber, Dr. Ilse Preiss, Christoph Schöll

Titelfoto: Thomas Frey

Anzeigen: rz-Media GmbH
56055 Koblenz
Geschäftsführer: Hans Kary
Verkaufsleiter: Toni Link

Druck: Industriedienstleistungsgesellschaft mbH, Mittelrheinstraße 2,
56072 Koblenz

► Mitglieder der unabhängigen Interessenvertretung der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer profitieren darüber hinaus von einer Reihe von Vorteilen und Vergünstigungen.

Dazu gehören beispielsweise eine leistungsstarke Rechtsschutzversicherung zu Sonderkonditionen über die Kooperation mit der HDI/RO-LAND Rechtsschutz Versicherungs AG und die gebührenfreie Führung von Mietkautionen beim Kooperationspartner Hausbank München, der Spezialbank für die Wohnungswirtschaft in Deutschland.



Heike Daners-Heidenblut,
Dipl.-Ing. (FH) Architektin.



Sachbearbeiterin Monika Wellpott.

Foto: Tobias Krell



Stellen die kompetente juristische Beratung bei Haus & Grund Koblenz sicher: die Fachanwälte Lothar Breitenbach (oben) und Matthias Pauli.

Foto: Dr. Ilse Preiss

Unsere Leistungen auf einen Blick

■ Persönliche Rechtsberatung in den folgenden Bereichen Wohn- und Gewerberaummietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Nachbarrecht, privates und öffentliches Baurecht, Werkvertragsrecht, Erbrecht und allen weiteren Bereichen mit Immobilienbezug

■ Fertigung von Betriebskostenabrechnungen
■ Mithilfe bei der rechtssicheren Ausfertigung von Mietverträgen und sonstigen immobilienbezogenen Verträgen
■ Bezug des monatlichen Mitgliedermagazins Haus & Grund
■ Günstige Rechtsschutz-

versicherung über die Kooperation mit HDI/RO-LAND Rechtsschutz Versicherungs AG
■ Bonitäts-Check in Kooperation mit Creditreform Koblenz
■ Gebäudeenergieberatung in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz

Modernisierungsoffensive Mittelrhein



Gewusst wie: Energetisch modernisieren vom Keller bis zum Dach

Informieren Sie sich bei unseren Themenabenden in Polch, Andernach, Krufft, Kobern-Gondorf. Mit kompetenten Fachleuten - verständlichen Vorträgen - vielen Beispielen!

Regionaltypische historische Wohngebäude energetisch modernisieren

Besichtigungsangebote für Interessierte in Winningen, Mülheim-Kärlich und Gierschnach

Die Teilnahme an den Veranstaltungen ist dank der Projektförderung durch das Ministerium der Finanzen und das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung kostenfrei.

Termine der Veranstaltungsreihe „Gewusst wie...“

08.10.2013, 18 Uhr, Polch:
„Energiesparende Heiztechniken“

17.10.2013, 18 Uhr, Andernach:
„Fenster und Türen: Energie sparen und Sicherheit“

22.10.2013, 18:30 Uhr, Kobern-Gondorf:
„Modern und behaglich wohnen - und dabei Energie sparen“

24.10.2013, 18 Uhr, Polch:
„Mehr Komfort und Energieeinsparung mit kontrollierter Lüftung“

29.10.2013, 18 Uhr, Krufft:
„Innendämmung von Außenwänden“

05.11.2013, 18:30 Uhr, Kobern-Gondorf:
„Keller: Möglichkeiten zur Abdichtung und Dämmung“

12.11.2013, 18 Uhr, Andernach:
„Dachdämmung: Schutz vor Kälte im Winter, Schutz vor Hitze im Sommer“

19.11.2013, 18:30 Uhr, Kobern-Gondorf:
„Außenwände dämmen: WDVS im Fokus“

27.11.2013, 18 Uhr, Kretz:
„Energiesparende Heiztechniken“

02.12.2013, 18 Uhr, Andernach:
„Mehr Komfort und Energieeinsparung mit kontrollierter Lüftung“

Besichtigungs- termine

27.09.2013, 15 - 16:30 Uhr,
Winzerhaus in Winningen

28.09.2013, 14 - 15:30 und 15:30 - 17 Uhr,
Fachwerkhaus in Mülheim-Kärlich

29.09.2013, 14:30 - 16 Uhr,
Bauernhaus in Gierschnach

Teilnahme nur nach vorheriger Anmeldung!

Telefon: 0261/398 - 657
oder per E-Mail:
info@ben-mittelrhein.de



Weitere Infos: www.ben-mittelrhein.de

Ihre Immobilie in professionellen Händen

Die Verwaltung von Immobilien ist Vertrauenssache. Umso wichtiger ist es für die Eigentümer, einen qualifizierten Verwalter für eine langfristig tragfähige Zusammenarbeit zu finden. Bei der HVG Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums-Verwaltungs GmbH stehen eigentümerorientiertes Denken und bestmöglicher Service an erster Stelle.

Der Verein Haus & Grund Koblenz ist Mehrheitsgesellschafter der HVG Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums-Verwaltungs GmbH in Koblenz. Sie hat sich die Aufgabe gestellt, Häuser und Wohnungen in Privatbesitz sach- und fachgerecht für deren Eigentümer zu betreuen, deren Mietverträge mit Mietinteressenten vorzubereiten, die Mietnebenkosten zu ermitteln und abzurechnen, die Mieterträge den Eigentümern vereinbarungsgemäß gutzubringen. Die HVG berechnet für ihre Dienstleistung eine Provision. Für die Verwaltung von Mietwoh-



Bei ihr ist Ihre Immobilie in professionellen Händen: **Heike Daners-Heidenblut, Dipl.-Ing. (FH) Architektin und Geschäftsführerin der HVG Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums-Verwaltungs GmbH Koblenz.**

Foto: Tobias Krell

nungen erbringt die HVG folgende Leistungen:

- Buchführung für das Mietkonto einschließlich aller Zahlungen und Mahnungen
- Jahresabschluss (Einnahmen-/Ausgaben-Rechnung)
- Jahresabrechnung der Nebenkosten mit den Mietern
- Wohnungsabnahme und Neuvermietung bei Mieterwechsel
- Anfertigung von Mietverträgen

- Verwaltung der Kautions
 - Durchsetzung und Überwachung der Hausordnung
 - Technische Verwaltung
 - Überprüfung des Bauzustandes durch eine mindestens einmal im Jahr stattfindende Begehung des Hauses
 - Vergabe eventueller Reparaturaufträge und Überwachung derselben (im Bedarfsfall Einholung von Kostenvoranschlägen)
 - Rechnungsprüfung
 - Abschluss von Wartungsverträgen
 - Einstellung von Hausmeistern und Reinemachefrauen nach Absprache
 - Juristische Verwaltung
 - Veranlassung von Rechtsmaßnahmen gegenüber säumigen Mietern
 - Juristische Beratung durch unsere Vertragsanwälte
- Für die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen erbringt die HVG folgende Leistungen:
- Erfüllung aller Verwalteraufgaben nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und dem Verwaltervertrag



Fachwissen für die Verwaltung von Mietimmobilien und Wohnungseigentumsanlagen: **Sandra Liss, Fachwirtin der Wohnungs- und Grundstückswirtschaft.**

- Regelmäßige, mindestens jährliche Begehung der Wohnanlage im Wirtschaftsjahr
- Beratung der Wohnungseigentümer bei Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Abnahme evtl. Instandsetzungsarbeiten
- Beauftragung von Handwerkern nach Absprache
- Juristische Beratung durch unsere Vertragsanwälte
- Veranlassung von Maßnahmen gegenüber säumigen Wohnungseigentümern

Wichtige Informationen

Wir sind für Sie da

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der HVG Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums-Verwaltungs GmbH Koblenz erreichen Sie montags bis donnerstags von 10 bis 16 Uhr sowie freitags von 10 bis 15 Uhr.

Ihre Ansprechpartnerinnen:

- Heike Daners-Heidenblut, Dipl.-Ing. (FH) Architektin, Geschäftsführerin
- Sandra Liss, Fachwirtin der Wohnungs- und Grundstückswirtschaft
- Ursula Weiler, Immobilienkauffrau
- Monika Wellpott, Angehende Fachwirtin der Wohnungs- und Grundstückswirtschaft

Die Kontaktdaten:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums-Verwaltungs GmbH
Friedrich-Ebert-Ring 27
56068 Koblenz
Tel. 0261 14521
Fax: 0261 15120
info@hvg-koblenz.de
www.hvg-koblenz.de



Jetzt Mitglied werden und gewinnen!

100

Jahre Engagement für die berechtigten Belange privater Haus- und Wohnungseigentümer in unserer Stadt und der Umgebung: Für Haus & Grund Koblenz wahrlich ein stolzer Grund zum Feiern – und gleichzeitig ein ganz besonderer Ansporn für die zukünftige Arbeit. Denn die Herausforderungen, vor denen private Immobilieneigentümer heute überall im Lande stehen, sind gewaltig.

Gehören auch Sie zu jenen 53 Prozent in Rheinland-Pfalz, die über Immobilieneigentum verfügen? Dann nutzen Sie das Fachwissen und die Einsatzbereitschaft unseres Expertenteams und werden Sie Mitglied in unserer starken Gemeinschaft. Für eine solche Mitgliedschaft spricht allein schon unser umfassendes professionelles Leistungsangebot zu einem höchst moderaten Jahresbeitrag von nur 75 Euro – also lediglich 6,25 Euro im Monat.

Insofern zählen alle unsere bislang knapp 4.000 Mitglieder schon jetzt zu den Gewinnern. Aus aktuellem Anlass gibt es nun noch ein zusätzliches Argument: Unter allen Neumitgliedern, die unserer Eigentümerschutz-Gemeinschaft im Jubiläumjahr 2013 beigetreten sind und noch beitreten werden, verlosen wir mehrere attraktive Preise:

- ➔ 1 Hotelgutschein für 2 Personen und 2 Übernachtungen, Frühstück plus zahlreichen Extras für einen 3-Tages-Trip nach Berlin
- ➔ 5 Buchgutscheine im Wert von jeweils 50 Euro, einzulösen in einer Koblenzer Buchhandlung



Ja, ich interessiere mich für eine Mitgliedschaft bei Haus & Grund Koblenz. Bitte senden Sie mir unverbindlich Informationsmaterial zu.

Vorname, Name:

Straße, Nr.:

PLZ Ort:

Bitte einsenden an:

Haus & Grund Koblenz
Friedrich-Ebert-Ring 27
56068 Koblenz

Weitere Informationen über das Leistungsangebot unserer Eigentümerschutz-Gemeinschaft finden Sie auch im Internet unter www.hug-koblenz.de sowie hausundgrund-rlp.de