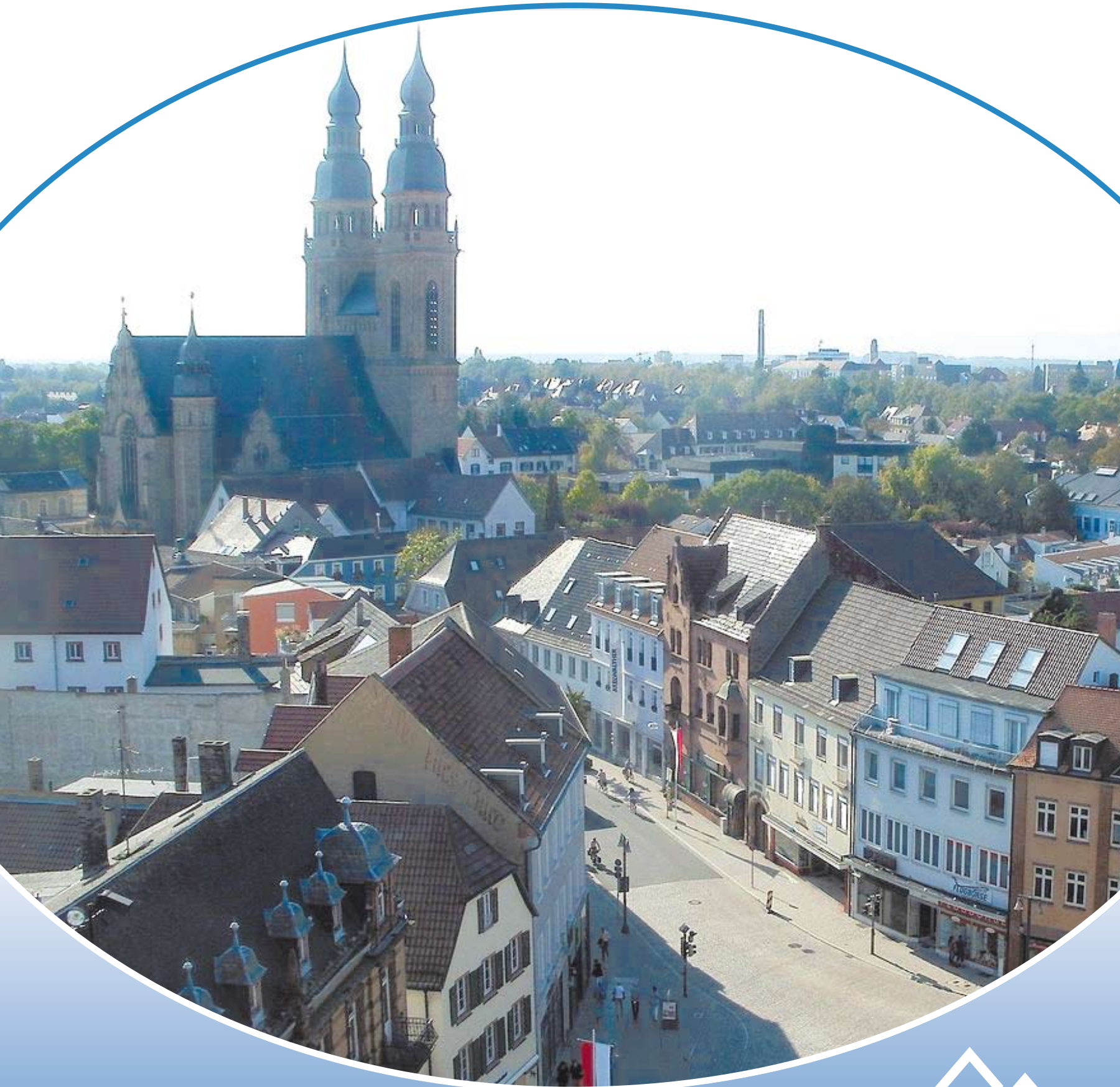


Haus & Grund Speyer

120 Jahre Engagement für private Immobilieneigentümer



Speyer gehört für Mieter zu den Hochpreis-Standorten in Rheinland-Pfalz

„Hohe Miete bedeutet hohe Anforderungen an Qualität und Ausstattung der Wohnung“

Geschichte auf Schritt und Tritt, gute Infrastruktur, mildes Klima, schönes Stadtbild: Wohnen in Speyer ist begehrt – und zumeist teurer als in den umliegenden Städten und Gemeinden. Die privaten Vermieter in Speyer haben dennoch zu kämpfen. Ein Gespräch mit Michael Kuhnlein, Vorsitzender des Haus & Grund Ortsvereins, über die Besonderheiten des hiesigen Wohnungsmarktes.

Herr Kuhnlein, bei den Städten unter 100.000 Einwohnern werden derzeit für Speyer mit die höchsten Mieten in Deutschland ausgewiesen. Ist Speyer ein Paradies für Vermieter?

Kuhnlein: Der Schluss mag auf den ersten Blick nahe liegen, ist aber so nicht richtig. Denn der zweite Blick zeigt schnell, dass die Besonderheiten des hiesigen Wohnungsmarktes viele Vermieter eher in ein Dilemma stürzen. Natürlich es ist von Vorteil, dass Speyer als Wohnort begehrt ist – unsere Stadt hat ein tolles Flair, hier lässt es sich wirklich gut leben. Aber hohe Mieten bedeuten in der Regel auch hohe Anforderungen an Qualität und Ausstattung der Wohnungen.

Was heißt das?

Kuhnlein: Die wenigsten Mieter sind bereit, eine überhöhte Miete für eine minderwertige Wohnung zu zahlen, nur weil die in Speyer liegt. Dann entscheidet man sich lieber für einen Standort mit günstigerem Preis-Leistungs-Verhältnis. Den Boom nutzen können also nur die Vermieter, deren Immobilien in gutem baulichem Zustand sind und den heutigen Anforderungen in Bezug auf Zuschnitt, technische Ausstattung, Energiebedarf etc. entsprechen. Um aber eine Immobilie „up to date“ zu haben, muss man investieren – und diese meist nicht geringe Vorleistung muss erst refinanziert sein, ehe mit dem Vermieten wieder Geld verdient werden kann. Heutzutage sind jedoch trotz niedriger Kreditzinsen die Renditen bei der Vermietung von Immobilien überschaubar. Wer in Mietobjekte investiert, braucht einen langen Atem.

Speyer gehört zu den vier Städten in Rheinland-Pfalz, in denen die Miete demnächst nur noch um maximal 15 statt bisher 20 Prozent in drei Jahren erhöht werden darf. Welche Auswirkungen wird das haben?



„Wer in Mietobjekte investiert, braucht einen langen Atem“: RA Michael Kuhnlein, Vorsitzender von Haus & Grund Speyer.

Kuhnlein: Ich kann nur für die privaten Vermieter sprechen, und die müssen sich schon jetzt auch in Speyer nach der Decke strecken. Die neue Kappungsgrenzen-Verordnung wird für sie den Druck erhöhen, weil es noch schwerer wird, Investitionen zu refinanzieren und Rücklagen für die künftige Instandhaltung aufzubauen. Das gilt für den Bestand ebenso wie für den Neubau. Ob sich so das Ziel „mehr bezahlbarer Wohnraum“ erreichen lässt, darf bezweifelt wer-

den. Die gestiegene Belastung der Mieter rührt ja nicht in erster Linie von großen Mietpreiserhöhungen her – ganz im Gegenteil: Im Vergleich beispielsweise zu den Baukosten haben sich die Mieten in den letzten 20 Jahren sehr moderat entwickelt. Noch krasser ist der Unterschied, wenn man sich die Entwicklung bei den Energiekosten anschaut.

Die so genannte zweite Miete ist also der eigentliche Preistreiber?

Kuhnlein: So ist es. Aber bitte: Das ist keine „zweite Miete“! Dieser Begriff ist irreführend. Es geht um die Neben- bzw. Betriebskosten des Wohnens, also um Steuern und Gebühren, um Energie- und Handwerkerkosten etc. Von denen profitiert ein Vermieter in keiner Weise. Sondern er muss sie vorfinanzieren und dann zusehen, dass er das Geld vom Mieter wiederbekommt. Aus unserer Beratungspraxis wissen wir, dass viele private Vermieter in den letzten Jahren gerade we-

gen des enormen Anstiegs der Nebenkosten ihre Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht voll ausgeschöpft haben. Vermieter wohnen ja auch; sie sehen selbst, wie die Kosten rund ums Wohnen steigen. Und den meisten ist sehr an langfristig stabilen und möglichst harmonischen Mietverhältnissen gelegen.

Die Politik fordert mehr energetische Sanierung und altersgerechte Modernisierung ...

Kuhnlein: ... lässt aber gerade die privaten Eigentümer ziemlich allein. Förderungen und Zuschüsse sind mit viel bürokratischem Aufwand verbunden, den vor allem Ältere scheuen, wie viele Gespräche mit unseren Mitgliedern zeigen. Für Speyer lässt sich sagen, dass schon viele private Vermieter in die energetische Sanierung investiert haben, häufig ohne Förderprogramme in Anspruch zu nehmen. Altersgerecht umgebaut werden vor allem Badezimmer und einzelne Wohnbereiche – komplett barrierefreie private Bestandsgebäude sind hier, wie eigentlich überall, selten zu finden. Solche Wohnungen entstehen vor allem im Neubau.

Sie sprachen anfangs von den Besonderheiten des hiesigen Wohnungsmarktes. Was ist in Speyer anders als anderswo?

Kuhnlein: Der wichtigste Unterschied ist, dass in Speyer die Flächen für den Neubau von Wohnungen sehr begrenzt sind. Wir haben kein Umfeld, in dem Neubaugebiete ausgewiesen werden könnten. Das bedeutet zum einen, dass Bauherren relativ hohe Preise für ihre Grundstücke zu zahlen haben, was schlussendlich im Mietwohnungsbau zu relativ hohen Nettomieten führt. Mangels Umland werden jetzt die Flächenreserven im Stadtgebiet aktiviert. Das bedeutet zum anderen eine Verdichtung der Bebauung – mit teils tiefgreifenden Veränderungen für die bisherigen Bewohner rund um diese neuen Wohnareale. ■

Haus & Grund vertritt die Interessen des privaten Eigentums

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

Mehr als 38.000 Mitglieder in 36 Ortsvereinen in Rheinland-Pfalz, knapp eine Million Mitglieder in über 1.000 Vereinen bundesweit:

Haus & Grund ist eine starke Organisation. Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft hat nicht nur die Sorgen und Nöte ihrer Mitglieder im Blick, sondern vertritt die berechtigten Interessen aller privaten Immobilieneigentümer hierzulande.

In den Ortsvereinen steht insbesondere die Rechtsberatung in allen Fragen rund um Vermietung und private Immobilie im Mittelpunkt. Auf Bundes- und Landesebene geht es dagegen 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 auch in Zukunft weiterhin ausreichend Wohnraum zu angemessenen Preisen angeboten werden kann“: Das fordern unisono der 1. Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland-Pfalz, Ass.jur. Manfred Leyendecker, und der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Rolf Kornemann.

Dass private Vermieter gerne als raffgierige Ausbeuter verunglimpft werden, bezeichnete Kornemann auf dem Zentralverbandstag von Haus & Grund in Berlin als „unverantwortlich und der tatsächlichen Lage vollkommen unangemessen“. Die Fakten nämlich



Die führenden Vertreter von Haus & Grund im Land und im Bund: Ass. jur. Manfred Leyendecker (links) und Dr. Rolf Kornemann.

lassen weder auf eine Mietenexplosion noch auf eine Wohnungsnot schließen. Wer sich die Zahlen des Statistischen Bundesamts genau anschaut, kommt zu ganz anderen Ergebnissen. Schon seit langem nämlich bleibt die Entwicklung der Kaltmieten für Wohnraum in den meisten Regionen Deutschlands weit unter der allgemeinen Preissteigerungsrate zurück. Die flächendeckend in der Tat stark steigenden Wohnkosten sind keinesfalls auf das Profitstreben der privaten Vermieter zurückzuführen, sondern vielfach auf staatliches Handeln.

Ob alljährliche Anhebung der Grundsteuer, ständiges Drehen an den Gebührenschauben oder nicht zuletzt aufgrund gesetzlicher Vorgaben explodierende Energiekosten: Eigentümer haben unter den steigenden Wohn-



schaut, kommt zu ganz anderen Ergebnissen. Schon seit langem nämlich bleibt die Entwicklung der Kaltmieten für Wohnraum in den meisten Regionen Deutschlands weit unter der allgemeinen Preissteigerungsrate zurück. Die flächendeckend in der Tat stark steigenden Wohnkosten sind keinesfalls auf das Profitstreben der privaten Vermieter zurückzuführen, sondern vielfach auf staatliches Handeln.

Ob alljährliche Anhebung der Grundsteuer, ständiges Drehen an den Gebührenschauben oder nicht zuletzt aufgrund gesetzlicher Vorgaben explodierende Energiekosten: Eigentümer haben unter den steigenden Wohn-

nebenkosten genauso zu leiden wie Mieter.

Der Landesverbandsvorsitzende Manfred Leyendecker und Dr. Rolf Kornemann vom Zentralverband appellieren deshalb an die verantwortlichen Politiker im Bund, im Land und in den Kommunen, endlich steuerliche Anreize für Investitionen zu schaffen

Steueranreize schaffen, Abgabenlast senken

fen und die überbordende Abgabenlast rund um die Wohnnebenkosten zu senken. Beides sei Voraussetzung dafür, dass Wohnraum dauerhaft instand gehalten (oder, wo nötig, neu geschaffen) werden kann und dass adäquates Wohnen weiterhin bezahlbar bleibt.

Um die wohnungspolitischen Herausforderungen zu 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. Notwendig sei zudem ein „Klima des Aufeinanderzugehens“.

Auch hier steht Haus & Grund auf allen Ebenen jederzeit als kompetenter Gesprächspartner bereit. ■

Dem Verein gehören über 2.900 Mitglieder an

Haus & Grund Speyer steht im Land an dritter Stelle

Mit dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Speyer e.V. haben die privaten Immobilieneigentümer auch vor Ort eine starke Interessenvertretung. Mit aktuell mehr als 2.900 Mitgliedern ist Haus & Grund Speyer – nach Trier und Koblenz – der drittgrößte Ortsverein im Landesverband. Bezogen auf die Einwohnerzahl, weist man sogar die höchste Mitgliederdichte im Landesverband auf. Auch in der Domstadt selbst gehört Haus & Grund zu den größten Vereinen.

Geführt wird der Verein von RA Michael Kuhnlein. Ihm stehen der stellvertretende Vorsitzende Notar Gerhard Regel, Schatzmeister Eberhard Mülberger und Schriftführer Peter Durchholz zur Seite. Ehrenvorsitzender ist Werner Dautermann.

Dem Vereinsausschuss gehören Ralf Denzlinger, Ursula Halling, Fritz Hochreither, Nicole Pötzschmann-Wemme, Hanspeter Rottmann, Maria Scheidel, Helga Spitzer, Siegfried Steigleiter und Rolf Wunder an.

Dass die Zahl der Mitglieder stetig steigt, wertet der Vorstand als Zeichen des Vertrauens und der Wertschätzung. Der Vereinsführung wie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle ist die positive Resonanz Ansporn und Herausforderung zugleich, den erfolgreichen Weg weiter fortzusetzen.

Das 120-jährige Bestehen wird gebührend gefeiert

Den 120. „Geburtstag“ nimmt der Verein zum Anlass, zurückzublicken auf eine durchaus bewegte Geschichte (siehe Seite 6). Vor allem aber ist das Jubiläum Grund zum Feiern – nicht so aufwändig wie beim „Hundertjährigen“ 1994, aber doch mit viel Freude. Am Samstag, 27. September, sind deshalb alle Mitglieder, Freunde und Nachbarn von Haus & Grund Speyer zu einem gemütlichen Grillfest beim vereinseigenen Domizil in der Rulandstraße 6 eingeladen. Das Fest beginnt um 11 Uhr. ■

IMPRESSUM

Herausgeber:
Haus & Grund Speyer e.V.
Rulandstraße 6
67346 Speyer

Tel. 0 62 32 / 67 33-0
Fax 0 62 32 / 67 33 33

service@haus-und-grund-speyer.de
www.haus-und-grund-speyer.de

Redaktion & Gestaltung:
Satzbaustein GmbH
Dr. Ilse Preiss & Nadine Münch
Luxemburger Str. 124/208
50939 Köln
Tel. 0221 / 43 08 24 66
Fax 0221 / 94 11 842
info@satzbaustein.de

V.i.S.d.P.:

RA Michael Kuhnlein, 1. Vorsitzender
Haus & Grund Speyer e.V.

Titelbild:
AnRo0002 /
wikicommons



Mit umfassendem Service-Angebot

Kompetenter Ansprechpartner

Sie haben Fragen rund um Ihre Immobilie? Mit Haus & Grund gibt es einen kompetenten Ansprechpartner vor Ort. Er bietet Mitgliedern einen umfassenden Service.

Oberstes Ziel von Haus & Grund Speyer ist es, einen umfassenden Dienstleistungsservice für die Mitglieder des Vereins zu gewährleisten. Der Verein informiert und berät zu allen Fragen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums. Bei regelmäßigen Info-Veranstaltungen erhalten die Mitglieder Tipps für die Praxis. In der Geschäftsstelle in der Rulandstraße 6 finden jährlich weit über 1.000 Beratungsgespräche statt. Das wichtigste Angebot ist dabei die Rechtsberatung.

Juristisch kompetente Ansprechpartner für Ratsuchende sind:

- RA Michael Kuhnlein: Er ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und kümmert sich darüber hinaus u.a. um Fragen des Nachbarrechts und des Erbrechts.
- RAin Mag. rer. publ. Inga Hahn: Sie ist Fachanwältin für Miet-

und Wohnungseigentumsrecht sowie Magistra der Verwaltungswissenschaften (u.a. Verwaltungsrecht, Pferdrecht).

- RA Ralf Hummel: Er ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Spezialist für die Anfertigung bzw. Optimierung von vorzugsweise gewerblichen Mietverträgen.

Einen Schwerpunkt in der Beratung bildet das Mietrecht. Der Verein steht seinen Mitgliedern in allen Phasen eines Mietverhältnisses beratend zur Seite. Er hält die hochwertigen Mietvertragsformulare von Haus & Grund Rheinland-Pfalz bereit, die von erfahrenen Experten konsequent auf dem Stand der Rechtsprechung gehalten werden, insbesondere bei „Dauerbrennern“ wie Nebenkostenabrechnung, Schönheitsreparaturen, Tierhaltung, Untervermietung oder gezieltes Miteinander. Der Ver-



Erfahrenes Team mit hoher Expertise in der Geschäftsstelle von Haus & Grund Speyer: Sekretärin Iris Tröster und Geschäftsstellenleiter Peter Durchholz (vorne) sowie die Rechtsberater Inga Hahn, Ralf Hummel und Michael Kuhnlein (hinten).

ein ist – zusammen mit dem Mieterverein Ludwigshafen – aktiv an der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beteiligt, den die Stadt Speyer herausgibt.

Sachverständige für Immobilien-Bewertung

Mit Dipl.-Ing. (FH) Nicole Pötschmann-Wemme hat Haus & Grund Speyer auch eine Expertin für die Bewertung von Immobilien und Grundstücken in den ei-

genen Reihen. Die Architektin trägt den Titel „Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige im Sachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Ermittlung von Mieten und Pachten“, verliehen von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz.

Der Verein setzt sich für die Erhaltung und Förderung des privaten Eigentums in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ein. Er vertritt die Interessen der

privaten Immobilieneigentümer in Speyer auch gegenüber dem Stadtrat, der Verwaltung, den politischen Parteien und den Medien. Stadtentwicklung, Stadtplanung, Wohnumfeldverbesserung Verkehrsplanung und

Auf vielfache Weise vor Ort präsent

aktive Wirtschaftsförderung sind deshalb weitere wichtige Themen in der Vereinsarbeit. Bei lokalen Veranstaltungen rund ums Bauen und Wohnen wie etwa den Immobilienmessen ist Haus & Grund Speyer regelmäßig vertreten.

Neben der fachlichen Arbeit kommt beim Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Speyer jedoch auch das gesellige Moment nicht zu kurz. Gelegenheit zum persönlichen Gespräch und Austausch untereinander besteht für die Mitglieder unter anderem bei den Ausflügen, die sich reger Nachfrage erfreuen. ■



Erste Adresse für private Immobilieneigentümer in Speyer: die Geschäftsstelle des Haus & Grund Ortsvereins in der Rulandstraße 6.

KONTAKT

Haus & Grund Speyer e.V.
Rulandstraße 6
67346 Speyer

Telefon: 0 62 32 / 67 33-0
Telefax: 0 62 32 / 67 33-33
Mail: service@haus-und-grund-speyer.de
www.haus-und-grund-speyer.de

Geschäftszeiten:

Montag bis Donnerstag von 9 bis 12.30 Uhr, Freitag von 8 bis 12 Uhr

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums-VerwaltungsGmbH

Ihre Immobilie in professionellen Händen

Mit dem Immobilieneigentum sind auch Pflichten verbunden. Die Fachleute der HWG-VerwaltungsGmbH übernehmen alle wichtigen Aufgaben für Sie.

Eigentum verpflichtet: Wer über privaten Haus- und Grundbesitz verfügt, hat nicht nur Rechte, sondern ist auch angehalten, das Immobilieneigentum instand zu halten. Wer Wohnungen und Häuser vermietet, sollte sich regelmäßig um sein Objekt und seine Mieter kümmern. Wem das zu beschwerlich ist, der kann diese Aufgaben in Speyer der HWG-VerwaltungsGmbH übertragen. Sie vertritt treuhänderisch die Interessen der Eigentümer und hilft ihnen, den Wert ihres Eigentums zu erhalten.

Die Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums-VerwaltungsGmbH von Haus & Grund Speyer hat sich die Aufgabe gestellt, Häuser und Wohnungen in Privatbesitz sach- und fachgerecht für deren Eigentümer zu betreuen, deren Mietverträge mit Mieterinteressenten vorzubereiten,

die Mietnebenkosten zu ermitteln und abzurechnen sowie die Mieterträge den Eigentümern vereinbarungsgemäß gutzubringen.

So wie Sie als Immobilieneigentümer Ihr Barvermögen einer Bank anvertrauen, so sollten Sie auch die Verwaltung Ihres Grund- und Hausbesitzes in die Hände erfahrener Fachleute legen. Die von Ihnen erbrachten Investitionen sollen ja schließlich nutz- und gewinnbringend, gerade auch auf lange Sicht, erhalten bleiben. Die HWG ist Mitglied im Haus- & Grund Immobilien-Verbund und verfügt über das entsprechende Knowhow.

Die Verwaltung von Immobilien ist Vertrauenssache. Umso wichtiger ist es für die Eigentümer, einen qualifizierten Verwalter für eine langfristig tragfähige Zusammenarbeit zu



Geballtes Fachwissen bei der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums-VerwaltungsGmbH: Geschäftsführer Ulf Habermehl und die Mitarbeiterinnen (v.l.) Andrea Habermehl, Jessica Wirtz, Sabrina Habermehl, Sina Haß und Gabriele van Eßen.

finden. Bei der HWG-VerwaltungsGmbH stehen eigentümerorientiertes Denken und bestmöglicher Service an erster Stelle. ■

KONTAKT

HWG-VerwaltungsGmbH, Rulandstraße 6, 67346 Speyer
Telefon: 0 62 32 / 67 34-0, Telefax: 0 62 32 / 67 34-34



Mitglied werden in einer starken Gemeinschaft!

Haus & Grund Speyer ist für seine Mitglieder der kompetente Ansprechpartner in allen Fragen rund um die Immobilie.

- ✓ Wir beraten Sie umfassend zu allen Themen rund um die Vermietung von Wohn- und Gewerberaum.
- ✓ Wir helfen Ihnen weiter in allen Rechtsfragen rund um Ihr Eigentum (Nachbarrecht, Steuerrecht, Bau- und Verwaltungsrecht etc.).
- ✓ Wir unterstützen Sie beratend bei der Modernisierung und energetischen Sanierung Ihrer Immobilie.
- ✓ Wir halten für Sie rechtssichere Mietvertragsformulare, den Mietspiegel und Info-Materialien bereit.
- ✓ Wir verhelfen Ihnen über unsere Kooperationspartner zu attraktiven Konditionen bei Rechtsschutz-, Sach- und Haftpflicht- sowie Vorsorgeversicherungen.
- ✓ Wir liefern Ihnen mit dem Magazin „Haus & Grund“ jeden Monat aktuelle und nützliche Informationen rund ums private Immobilieneigentum.

Die Herausforderungen, vor denen private Immobilieneigentümer heute überall in Land stehen, sind gewaltig. Nutzen Sie deshalb das Fachwissen und die Einsatzbereitschaft unseres Expertenteams vor Ort und werden Sie Mitglied in unserer starken Gemeinschaft!

Für unser umfassendes und professionelles Leistungsangebot zahlen Sie den äußerst günstigen Jahresbeitrag von nur 45 Euro – also lediglich 3,75 Euro im Monat.

Formulare für Ihre Beitrittserklärung können Sie

- telefonisch anfordern unter 0 62 32 / 67 33-0 in unserer Geschäftsstelle (Montag – Donnerstag 9 bis 12.30 Uhr, Freitag 8 bis 12 Uhr) und
- jederzeit direkt online herunterladen von unserer Homepage www.haus-und-grund-speyer.de

Weitere Informationen über das Leistungsangebot unserer Eigentümerschutz-Gemeinschaft finden Sie im Internet unter www.haus-und-grund-speyer.de sowie unter www.hausundgrund-rlp.de



Blick in die bewegte und wechselvolle Geschichte von Haus & Grund Speyer

Von einem Verein privater Bauherren zur modernen Dienstleistungs-Organisation

120 Jahre Haus & Grund Speyer: Die Vereinigung und Vertretung von fast 3.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in der Domstadt blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück. Stets ungebrochen blieb dabei das Engagement für die berechtigten Interessen der privaten Eigentümer. Für sie ist der Verein heute erster Ansprechpartner bei allen Fragen rund um die Immobilie.

Im Jahr 1894 war Deutschland Kaiserreich und mitten im Wandel vom Agrar- zum Industrieland. In Berlin stand das neue Reichstagsgebäude kurz vor der Einweihung. In der Pfalz hatte der bayerische König das Sagen. In Speyer, der Hauptstadt der Bayerischen Pfalz, traf sich am 23. September eine hochkarätige Runde ehrenwerter Bürger im damaligen Café Schwesiger (heute Deutsche Bank). Sie gründeten den „Grund- und Hausbesitzerverein Speier“.

Die „Trottoirfrage“ war Auslöser der Gründung

Auf fast 20.000 Einwohner war die Stadt damals nach Gründung mehrerer Fabriken angewachsen. Für die vielen zuziehenden Industriearbeiter waren einige größere Mietshäuser errichtet worden; Stadt und Staat überließen die Wohnraumversorgung vollkommen der Privatinitiative. Die privaten Bauherren haderten nicht nur mit dem bayerischen Haus-, Miet- und Steuergesetz. Letzter Auslöser für die Gründung einer Interessengemeinschaft war das „Ortsstatut über die Straßen- und Trot-



Stadtsicht aus den Anfangsjahren des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Speyer: Das Postkarten-Foto, aufgenommen von Westen und abzurufen bei der US-amerikanischen Library of Congress, entstand um 1900. Speyer war damals Hauptstadt der Bayerischen Pfalz.

toirherstellung“: Die Stadt forderte von den Hauseigentümern, sich an den Baukosten für Straßen und Gehwege zu beteiligen. Die „Trottoirfrage“ brachte der neue Verein bis vor das Oberlandesgericht – wo der von ihm angestrebte Musterprozess ebenso verloren ging wie eine juristische Auseinandersetzung um die Kosten der Straßenreini-

gung. Fast 500 Mitglieder zählte der Verein knapp ein Jahr nach seiner Gründung. Doch der Schwung des Starts konnte zunächst nicht dauerhaft gefestigt werden. Wirtschaftliche Rezessionsphasen und die beiden Weltkriege sorgten für stark schwankende Mitgliederzahlen. 1942 beschloss eine Generalversammlung sogar die Einstellung der Vereinstätigkeit. Erst 1951, als die Wirtschaftswunder-

zeit begann, wurde der Verein wieder ins Leben gerufen. Dr. Hugo Rölle und Heinrich Joseph Schwager beriefen als vom Amtsgericht provisorisch bestellte Vorsitzende die Generalversammlung zum 16. November 1951 ein.

Sie bestimmte Schwager zum Vorsitzenden, der dieses Amt bis 1971 bekleidete. 1971 wurde Werner Dautermann zum 1. Vorsitzenden gewählt – der Beginn einer Ära. Wie kaum ein anderer prägte Dautermann Haus & Grund Speyer. Ihm war es wichtig, den Mitgliedern das Gefühl zu geben, beim Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzerverein gut aufgehoben zu sein. Dass dies gelang, belegen die Zahlen. 1969 hatte der Verein rund 600 Mitglieder, als Werner Dautermann 2003 die Führung abgab, waren es über 2.300.

Großer Aufschwung in der Ära Dautermann

In dieser Zeit wandelte sich der Verein immer mehr zum Dienstleister. Wesentlich trugen dazu die Einrichtung einer Geschäftsstelle – zunächst in der Bahnhofstraße – und regelmäßiger Sprechstunden sowie der Ausbau der juristischen Beratung bei. Ein weiterer wichtiger Schritt war die Gründung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigen-

tums-VerwaltungsGmbH, seit 1986 unter der Geschäftsführung von Ulf Habermehl. Und als echter Meilenstein erwies sich die Investition in ein eigenes Haus: Als 1997 die französische Normand-Kaserne freigegeben wurde, war der Vereinsvorsitzende Werner Dautermann einer der ersten, die sich beim Bundesvermögensamt Landau um den Erwerb eines der 1888 erbauten Gebäude bewarben. Am 10. März 1998 wurde Haus & Grund Speyer im Zuge der Konversion selbst Immobilieneigentümer. Allerdings sollte die Renovierung des Gebäudes Rulandstraße 6 den Verein noch viel Kraft kosten.

Werner Dautermann, von 1977 bis 2007 auch im Vorstand des Landesverbandes und von 1983 bis Ende 2005 in Ausschüssen des Zentralverbandes aktiv, ist Haus & Grund Speyer als Ehrenvorsitzender bis heute eng verbunden. Für seine Verdienste zeichnete ihn die Organisation mit der silbernen und goldenen Ehrennadel sowie dem großen Ehrenzeichen aus.

Seit 2003 führt Rechtsanwalt Michael Kuhnlein den Verein. Aktuell stehen mehr als 2.900 Mitglieder in der Kartei; für die nahe Zukunft hat sich der Vorstand zum Ziel gesetzt, die 3.000-er Marke zu knacken. ■



Entwickelte den Verein zu einem modernen Dienstleister: der langjährige Vorsitzende Werner Dautermann (2.v.r.). Das Bild entstand beim 80. Geburtstag des Ehrenvorsitzenden von Haus & Grund Speyer. Mit abgebildet sind Dautermanns Gattin und Tochter sowie sein Nachfolger Michael Kuhnlein (ganz rechts) und der Ehrenvorsitzende von Haus & Grund Rheinland-Pfalz, Dr. Walter Hitschler.