

Niederschrift über die Mitgliederversammlung des Verbandes
Rheinischer Haus- und Grundbesitzer in Duisburg, Mercator-
halle, König-Heinrich-Platz am 9. Mai 1970.

Tagesordnung:

Die wilden 70er Jahre mit großen Zäsuren auch im Verband

1. Bestätigung durch den Verbandsvorsitzenden
2. Erstattung des Geschäftsberichts
3. Vorlage der Jahresrechnung 1969
4. Bericht der Rechnungsprüfer

2. Erstattung des Geschäftsberichts
3. Vorlage der Jahresrechnung 1969
4. Bericht der Rechnungsprüfer
5. Entlastung des Vorstandes
6. Haushaltsvoranschlag 1970
7. Vorstandswahlen (turnusgemäß scheiden aus die Herren:
Dr. Schaub - Viersen;
Arns - Remscheid;
Hansen - Heiligenhaus;
Hausmann - Gummersbach;
RA Papenhoff - Neuß;

1. Verbandstag am 26. und 27. April 1968 in Königswinter zur kommunalen Neugliederung 162
2. Vorstandssitzung beschäftigte sich mit dem Anspruch des Rheinischen Verbandes auf einen Sitz im Zentralverbands-Präsidium 163
3. 70. Geburtstag von Carl Hesberg 164
4. Verbandstag am 17. und 18. April 1969 in Würselen ändert den Verbandsnamen 164
5. Außerordentliche Mitgliederversammlung am 18. Oktober 1969 in Düsseldorf wegen Erhöhung der Mitgliedsbeiträge des Zentralverbandes 166
6. Verbandstag am 8. und 9. Mai 1970 in Duisburg mit Kritik an Neuorientierung des sozialen Wohnungsbaus 167
7. Verbandstag am 25. und 26. Juni 1971 in Rheydt mit der Wahl von Dr. Kohlhase zum neuen Vorsitzenden 169
8. Vorstandssitzungen befassten sich mit der Abwahl Dr. Preuskers und der Wahl von Dr. Paul zum neuen Zentralverbandspräsidenten 170
9. Verbandstag am 5. und 6. Mai 1972 in Düren mit der Verabschiedung von Dr. Carl Hesberg 171
10. Außerordentliche Mitgliederversammlung am 20. Oktober 1972 in Köln u. a. zur Namensweiterung und Stimmengewichtung 174
11. Verbandstag am 1. und 2. Juni 1973 in Aachen: „Ohne privates Eigentum keine persönliche Freiheit“ 175
12. Vorstandssitzungen mit dem kooptierten Vorstandsmitglied Hanns Schaefer vom Kölner Haus- und Grundbesitzerverein 177
13. Verbandstag am 10. und 11. Mai 1974 in Solingen im Zeichen des Austritts des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888 178
14. Kundgebungen gegen die Wohnungszwangswirtschaft 179

15. Große Auseinandersetzungen zwischen dem Rheinischen Verband und dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein 181
16. Verbandstag am 20. und 21. Juni 1975 in Mönchengladbach mit Antworten zu den Forderungen des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins 182
17. Vorstand befasste sich mit dem Ausschluss des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins und der Liquidierung der Rheinischen Kreditanstalt 184
18. Verbandstag am 25. und 26. Juni 1976 in Köln zum Wohnraumkündigungsschutzgesetz 185
19. Verbandstag am 13. und 14. Mai 1977 in Wesel zum Spannungsfeld zwischen Eigentumsfreiheit und sozialer Bindung 186
20. Vorstand befasste sich mit dem Tod Dr. Carl Hesbergs und der endgültigen Auflösung der Rheinischen Kreditanstalt 188
21. Verbandstag am 23. und 24. Juni 1978 in Bergisch Gladbach zur Wohnungswirtschaft im Wettbewerb von Angebot und Nachfrage 188

1. Verbandstag am 26. und 27. April 1968 in Königswinter zur kommunalen Neugliederung



Die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle des Rheinischen Verbandes im Jahre 1968

Auf dem Verbandstag am 26. und 27. April 1968 im Düsseldorfer Hof in Königswinter sagte Dr. Schaub in seiner Begrüßungsansprache, dass die Finanzreform, die Pläne einer Bodenrechtsreform und die kommunale Neugliederung auf der Tagesordnung stünden.¹ Sie seien für den privaten Grundeigentümer von entscheidender Bedeutung.

Als Gastreferent sprach Dr. Heinrich Jaschinski, Direktor der Deutschen Bau- und Bodenbank, Frankfurt/Main, die Erwartung aus, dass sich der private Hauseigentümer, der seine Aufgabe und sein Interesse richtig sehe, sich nicht vor dem Konkurrenzkampf mit den Wohnungsgesellschaften zu fürchten brauche. Zu dem Thema „**Im Zeitalter der Reformen – Probleme des Haus- und Grundbesitzes nach der Liberalisierung**“ trug Dr. Carl Hesberg vor. „*Wenn nunmehr in Zeiten leerer Kassen bei Bund, Ländern und Gemeinden die Gebiets- und Finanzreform durchgeführt werden soll, so ist diese Tatsache geeignet, unangenehme frühere Erinnerungen an zusätzliche Belastungen zu wecken*“, meinte Dr. Hesberg. Einen breiten Raum nahm die Diskussion über die beabsichtigte Erhöhung der Grundsteuer ein, wozu Dr. Hesberg ebenfalls referierte. In Fachreferaten sprachen Dr. Fischer über die Rechtsprechung zu den Erschließungsbeiträgen und Assessor Laut zum Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung wohnungsbaurechtlicher Vorschriften (Zinserhöhungsgesetz).

In der Mitgliederversammlung am 27. April 1968 gab Dr. Schaub bekannt, dass der Mitgliederbestand bei 76.000 Mitgliedern stagniere.² In den schon seit längerer Zeit weißen Kreisen sei sogar ein Rückgang zu verzeichnen. „*Es ist notwendig, die Werbetrommel zu rühren*“, mahnte Dr. Schaub.

Dr. Schaub erinnerte daran, dass der letzte Verbandstag in Königswinter im Jahre 1949 stattgefunden habe. Damals hatte Dr. Adenauer in seiner Ansprache als Präsident des Parlamentarischen Rates dem Hausbesitz die Hilfe des Staates zugesagt. Seinerzeit habe niemand es für möglich gehalten, dass schon nach etwas mehr als zehn Jahren die Liberalisierung der Wohnungswirtschaft eingeleitet werden würde.

Besorgniserregend sei die Durchführung der Einheitsbewertung. Dr. Hesberg habe in dieser Frage mit dem Bundesfinanzminister Dr. Franz Josef Strauß verhandelt.

Zum Satzungsentwurf des Zentralverbandes berichtete Dr. Schaub, dass an die Stelle des Hauptausschusses der Zentralausschuss trete. Die Mitgliederversammlung sollte zukünftig zweimal jährlich zusammentreten.

Er stellte sodann den neuen Verbands-Mitarbeiter Assessor Vogel vor. Die üblichen Regularien wurden abgehalten.

Die Herren Dr. Gemünd aus Köln, Dr. Maubach aus Köln, Polifke aus Bonn, Pütz aus Würselen, Schüren aus Mönchengladbach und Dr. Thomashoff aus Düsseldorf wurden einstimmig in den Vorstand wiedergewählt.

2. Vorstandssitzung beschäftigte sich mit dem Anspruch des Rheinischen Verbandes auf einen Sitz im Zentralverbands-Präsidium

Auf der Vorstandssitzung am 19. Juli 1968 im Restaurant Schultheiß am Ring in Köln berichtete Dr. Schaub über die gescheiterte Verabschiedung der Satzung auf dem Zentralverbandstag in Hannover.³ Wegen Nichtbeachtung von Formvorschriften bei der Einladung wurde der Satzungsentwurf von der Tagesordnung abgesetzt. Im Oktober musste deshalb in Würzburg ein neuer Zentralverbandstag stattfinden. Dr. Schaub gab zudem bekannt, dass er nicht mehr Mitglied des Zentralverbandsvorstandes sein wolle, sondern Dr. Thomashoff seinen Sitz übernehmen solle.

Dr. Schaub war der Auffassung, dass der Rheinische Verband als der größte Landesverband Anspruch darauf habe, dass Dr. Thomashoff zudem auch Mitglied des Präsidiums des Zentralverbandes werde. Nach der neuen Satzung standen dem Rheinischen Verband 15 Delegierte für die Mitgliederversammlung zu.

Schließlich wurden Probleme der Kanalanschlussgebühren und der Werbung von Wohnungseigentümern und deren Betreuung durch die Organisation erörtert.

Auf der Vorstandssitzung am 24. Januar 1969 im Hotel Atlantik in Düsseldorf erklärte Dr. Schaub die Entwicklung des Verhältnisses zwischen dem Rheinischen Verband und dem Zentralverband seit dem Verbandstag in Würzburg, auf dem Dr. Thomashoff nicht in das Präsidium gewählt worden war. Stattdessen war er zum Vorsitzenden des Steuerausschusses berufen worden. Die Mitarbeit von Dr. Thomashoff sei für den Zentralverband umso wertvoller, als dieser auch Mitglied des Vorstandes des Bundesverbandes der Deutschen Industrie war.



Bundeskanzler Dr. Kurt Georg Kiesinger empfing den Präsidenten des Zentralverbandes der Deutschen Haus- und Grundeigentümer, Dr. V. E. Preusker. Haus und Grund, Nr. 7, Juli 1968

Haus und Grund, Nr. 10, Oktober 1968

HÄUSER UND WOHNUNGEN WERDEN GEZÄHLT



Seit vielen Jahren wieder eine Gebäude- und Wohnungszählung! Zu Recht wird gesagt, daß die am 25. Oktober 1968 stattfindende Zählung eine totale Wohnungszählung ist, denn im ganzen Bundesgebiet wird der gesamte Wohnungsbestand erfaßt. Über wichtige Einzelheiten informiert der Beitrag „Häuser und Wohnungen werden gezählt“ im Innern dieser Ausgabe sowie der Beitrag „Unsere Meinung“.



Dr. Lauritz Lauritzen, Bundesbauminister

Überreichung des Ehrenzeichens -
links: Dr. Carl Hesberg,
rechts: Zentralverbandspräsident
Dr. V. E. Preusker

70. Geburtstag von Carl Hesberg



Anlässlich seines 70. Geburtstags widmete sich die Zeitung Haus und Grund für Nordrhein-Westfalen in der ersten Ausgabe 1969 Dr. Carl Hesberg. Er hatte Jura in Hamburg und Jena studiert und dort auch seine spätere Gattin kennengelernt. Er hatte zwei Söhne und zwei Töchter sowie zwölf Enkelkinder.

Zum 70. Geburtstag erhielt er das Goldene Ehrenzeichen des Zentralverbandes, das ihm in der Industrie- und Handelskammer zu Köln durch den Zentralverbandspräsidenten Dr. Preusker überreicht wurde. Die Laudatio hielt Dr. Schaub. An der Feier nahmen die Bundesminister Dr. Lauritzen (Wohnungsbau), Katzer (Arbeit) und Dr. Kohlhasse (NRW-Landesregierung) teil.⁴

Verbandstag am 17. und 18. April 1969 in Würselen ändert den Verbandsnamen

Der Verbandstag des Jahres 1969 führte die Vereine am 17. und 18. April ins Hotel Brepols nach Würselen. Die Arbeitstagung war am 17. April um 15.30 Uhr, mit Referaten von Herrn Dr. Hesberg über die Finanzverfassungsreform und die Gemeindesteuerreform sowie von Herrn Assessor Laut über Städtebau- und Raumordnung unter dem besonderen Aspekt der Einhaltung und Neubegründung privaten Eigentums. Am Abend des 18. April fand ab 18.30 Uhr aus Anlass des 50-jährigen Bestehens des Haus- und Grundbesitzervereins Würselen ein Festabend statt.⁵

Nach der Begrüßung durch Dr. Schaub hielt Dr. Hesberg den mündlichen Geschäftsbericht. Anfang 1969 war die Wohnungszwangswirtschaft endgültig aufgehoben worden. Die bis dahin noch „schwarz“ gebliebenen Kreise Bonn-Stadt und -Land waren „weiß“ geworden. Damit hatte die Wohnungszwangswirtschaft nach 50-jähriger Dauer ihr Ende gefunden.⁶ Dennoch stünde das Hauseigentum unter dem Druck „manipulierter Politik“, sagte Dr. Hesberg.

Assessor Laut befasste sich in seinem Referat mit dem Nachbarrechtsgesetz für NRW, während Dr. Karl Fischer sich mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Bauordnung NRW befasste. Assessor R. Vogel hielt einen Vortrag über Einzelfragen zur Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau.

Ausklang des Verbandstages bildete ein bunter Abend, in dessen Mittelpunkt die Ehrung verdienter Mitglieder stand, wie dem Vorsitzenden der Würseler Vereins, Willi Pütz. Er sagte: „Im Gegensatz zu den Behörden sind wir der Meinung, dass Eigentum zwar verpflichtet, aber auch – wie es im Grundgesetz heißt – Rechte beinhaltet.“

Auf der Mitgliederversammlung gedachte Dr. Schaub zunächst des verstorbenen Schatzmeisters Gustav Drees, der am 30. Januar 1969 bei einem Verkehrsunfall auf einer Urlaubsreise in den Schwarzwald tödlich verunglückt war.⁷ Im Geschäftsbericht ging Dr. Hesberg auf die Tätigkeit der Rheinischen Kreditgesellschaft ein, die im Jahre 1968 ihr Aktienkapital auf 1 Millionen DM habe aufstocken können. Für die Forderung nach Schaffung eines neuen Einheitsmietvertrages bestehe „erfreulicher Weise keine gesetzliche Möglichkeit“. Besonders bedauerlich sei es, wenn Minister und hohe Ministerialbeamte den Artikel 14 GG hinsichtlich der Sozialbindung des Eigentums in einer Weise auslegten, die der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts widerspreche. Dies sei eine Teilerscheinung einer Geistesentwicklung, die Prof. Götz Briefs in einem Aufsatz „Die dünne Grenze zur Barbarei“ treffend gekennzeichnet habe. Ihn bedrücke die Vorstellung, dass eines Tages die 1949 geschaffene Ordnung zusammenbrechen und Russland das noch freie Europa überrennen würde. Die Vorgänge in der Tschechoslowakei und die Interventionsanmaßung Moskaus gegenüber Westdeutschland seien Beispiele dafür.

Die Herren Klumpen aus Leichlingen, Lamers aus Geldern, Mörs aus Krefeld, Nagel aus Brühl, Noble aus Duisburg und Wolters aus Jülich wurden einstimmig wiedergewählt. Herr Dr. Loyen-Lequis aus Aachen wurde neu hinzugewählt. Herr Henze aus Wuppertal-Barmen ist anstelle von Herrn Drees sowie Herr Schulze aus Porz mit einer geringen Stimmenzahl gewählt worden. Anstelle des Herrn Schlösser, der wegen eines Augenleidens zurückgetreten ist, wurde Herr Architekt Arns einstimmig gewählt.

Dr. Thomashoff wurde zum stellvertretenden Vorsitzenden und RA Nagel zum Verbands-Schatzmeister gewählt.

Die Versammlung beschloss zudem einstimmig die Satzungsänderung, den Namen des Verbandes „**Verband Rheinischer Haus- und Grundbesitzer**“ dem des Zentralverbandes und der meisten Landesverbände anzupassen, nämlich in der Überschrift der Satzung sowie in den §§ 1, 2, 3 und 10 durch „**Verband Rheinischer Haus- und Grundeigentümer**“ zu ersetzen.

Dr. Karl-Heinz Loyen-Lequis,
stellvertretender Verbandsvorsitzender

5. Außerordentliche Mitgliederversammlung am 18. Oktober 1969 in Düsseldorf wegen Erhöhung der Mitgliedsbeiträge des Zentralverbandes



Königsallee in Düsseldorf, 1970

Am 18. Oktober 1969 fand im Zweibrücker Hof auf der Königsallee in Düsseldorf eine außerordentliche Mitgliederversammlung statt.⁸ Dr. Schaub führte aus, dass die Situation im privaten Haus- und Grundbesitz nach den Bundestagswahlen und der Bildung der neuen Koalition wesentlich schwieriger als bisher sei. Das Privateigentum des Einzelnen, auch und gerade an Grund und Boden, gehöre zur Freiheitsphäre des Menschen.

Er ging sodann auf den Beschluss der Mitgliederversammlung des Zentralverbandes in Westerland vom 15. Mai 1969 ein, auf der eine einmalige Umlage von 1 DM je Mitglied beschlossen worden sei. Diese Umlage sollte der Aufstockung des 1959 beim Zentralverbandstag in Kiel beschlossenen Werbe-Kampffonds dienen. Rheinland, Ruhr, Pfalz und Württemberg hatten gegen diese Umlage gestimmt. Auf den Einwand, die Beitragserhöhungen würden mit Sicherheit Austritte der Mitglieder verursachen und unter Umständen zur Auflösung von Vereinen führen, entgegnete Dr. Hesberg, dass das Beitragsniveau der Vereine zum Teil überholt sei. Die Mitglieder müssten einsehen, dass höhere Beiträge mit Rücksicht auf die gestiegenen Personal- und Sachkosten gerechtfertigt seien.

Darüber hinaus beschloss die Mitgliederversammlung, dass sich der Mitgliedsbeitrag für den Landesverband um 30 Pfennig erhöhen solle. Damit betrug der Mitgliedsbeitrag 4,50 DM, wovon 2,70 (statt bisher 2,40 DM) auf den Rheinischen Verband und 1,80 DM auf den Zentralverband entfielen.

6. Verbandstag am 8. und 9. Mai 1970 in Duisburg mit Kritik an Neuorientierung des sozialen Wohnungsbaus

Tagungsprogramm

Freitag, den 8. Mai 1970

Arbeitstagung, Mercatorhalle, kleiner Saal

Beginn: 15 Uhr

1. Eröffnung durch den Verbandsvorsitzenden Dr. C. Schaub
2. Grußwort des Vorsitzenden des Vereins der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e. V., Ph. Noble
3. „Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen aus der Sicht der Treuhand“
Referent: Dr. Ehlo, Düsseldorf
4. „Der Haus- und Grundbesitz in der 2. Phase der Finanzreform“
Referent: Dr. Hesberg, Köln
5. Aussprache

Öffentliche Kundgebung, Mercatorhalle, großer Saal

Beginn: 20 Uhr

1. Eröffnung durch den Verbandsvorsitzenden Dr. C. Schaub
2. Vortrag von Staatssekretär a. D. Professor Dr. Ernst: „Das private Grundeigentum in der sich wandelnden Gesellschaft“
3. Verabschiedung einer Entschließung
4. Schlußwort

Samstag, den 9. Mai 1970

Mitgliederversammlung, Mercatorhalle, kleiner Saal

(nur für die Delegierten der Vereine)

Beginn: 10 Uhr

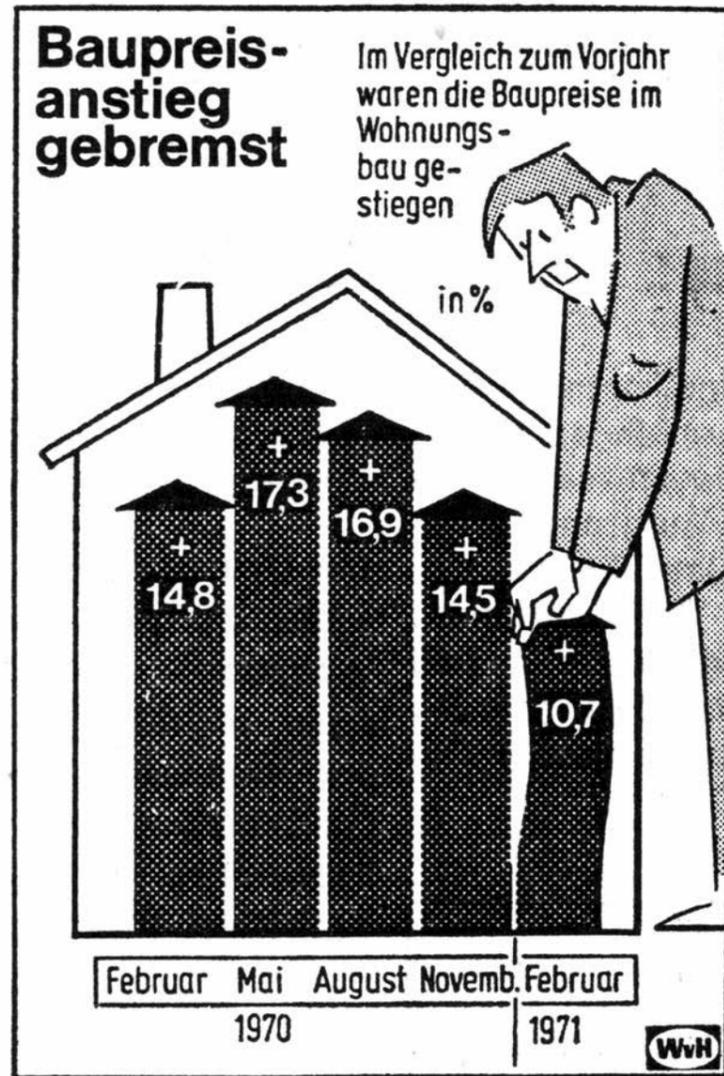
1. Begrüßung durch den Verbandsvorsitzenden
2. Erstattung des Geschäftsberichts
3. Vorlage der Jahresrechnung 1969
4. Bericht der Rechnungsprüfer
5. Entlastung des Vorstandes
6. Haushaltsvoranschlag 1970
7. Vorstandswahlen
8. Wahl eines Rechnungsprüfers
9. Kurzreferate
 - a) Möglichkeiten einer Reform des Erschließungsbeitragsrecht
Referent: Dr. Fischer, Köln
 - b) Neuorientierung des sozialen Wohnungsbaus
Referent: Assessor Laut, Köln
 - c) Partnerschaft an Stelle ständiger Verketzerung
Referent: Assessor Vogel, Köln
10. Aussprache

In der öffentlichen Kundgebung zum Verbandstag am 8. und 9. Mai 1970 im kleinen Saal der Mercator-Halle in Duisburg hielt Staatssekretär a. D. Prof. Dr. W. Ernst (Bundeswohnungsbauministerium) einen Vortrag zu den Entwürfen zum Städtebauförderungsgesetz.⁹ Ehe der Bebauungsplan feststehe, müssten die betroffenen Eigentümer die Vorstellungen und Wünsche zur Sanierung den zuständigen Behörden mitteilen können. Die Mitwirkung sei auch nicht abträglich, womit er sich gegen Theorien der Aufgabenübertragung an anonyme Gesellschaften wandte.¹⁰

Dr. Schaub forderte, dass unerträgliche Eingriffe in das Privateigentum abgewehrt werden müssten. Die angestrebte Sanierung von Stadt- und Dorfteilen sollte in erster Linie Sache der Eigentümer der Grundstücksflächen im Sanierungsgebiet sein. Für das Grund- und Hauseigentum stellte die Erörterung und Verabschiedung eines Städtebauförderungsgesetzes das derzeit wichtigste Problem der Wohnungswirtschaft dar.

Auf der Arbeitstagung hielt Dr. Hesberg einen Vortrag darüber, welche neuen steuerlichen Belastungen auf die Wohnungswirtschaft und den Hausbesitz zukämen, wenn die angekündigten Erhöhungen bei der Grundsteuer in Kraft treten würden. Die Ertragslage weiter Bereiche des Haus- und Grundbesitzes hatte sich trotz des Booms der deutschen Wirtschaft nicht verbessert, sondern mehr oder weniger verschlechtert. Heftige Kritik an dem derzeitigen Förderungssystem des sozialen Wohnungsbaus übte Assessor Laut in seinem Referat unter dem Thema „**Neuorientierung des sozialen Wohnungsbaus**“. Über das Thema „**Partnerschaft anstelle ständiger Verketzerung**“ sprach Assessor Vogel und wies auf die Gefahren hin, die sich aus den zurzeit in Bonn anstehenden Gesetzentwürfen für alle Schichten der Bevölkerung ergäben. Hierbei ging er u. a. auf den geplanten Mustermietvertrag ein.

Haus und Grund, Nr. 5, Mai 1970



Haus und Grund, Nr. 8, August 1971

die Entscheidung. Er führte aus, dass es notwendig sei, dass die Organisation die Sprache der Mieterorganisation spreche. Es müsse viel mehr auf dem Gebiet der Werbung und der Öffentlichkeitsarbeit getan werden. Was fehle, sei ein Pressereferent. Das ständige Abhalten von Pressekonferenzen sei notwendig.

Dr. Schaub sowie die Herren Arns, Hansen, Hausmann, Papenhoff, Pongs und Zumbruch wurden einstimmig wiedergewählt.

Auf der Mitgliederversammlung am 9. Mai 1970 führte Dr. Schaub aus, dass die Arbeitsgemeinschaft der Haus- und Grundeigentümerverbände in Nordrhein-Westfalen im vergangenen Jahr besonders aktiv gewesen sei.¹¹ In Bauminister Dr. Kohlhasse habe man einen aufgeschlossenen und verständnisvollen Gesprächspartner gehabt. Er ging danach auf die Satzung des Zentralverbandes ein. Der Rheinische Verband sei dafür, dass der Generalsekretär automatisch Mitglied des Vorstandes und des Präsidiums sein solle. Die Zusammenarbeit mit dem Zentralverband sei als gut zu bezeichnen.

Der besondere Dank von Dr. Schaub galt Fräulein Fröhlich, der Buchhalterin des Verbandes, die am 30. Juni 1970 in den Ruhestand ging. Sie war am 15. September 1926 beim Verband eingetreten und habe zunächst für Herrn Dr. Jörisen und anschließend als engste Mitarbeiterin von Herrn Dr. Hesberg gedient. Er wünschte der immer gut gelaunten Kölnerin noch viele Jahre Gesundheit.

Dr. Hesberg führte in seinem Geschäftsbericht aus, dass die Mitgliederzahl beim Rheinischen Verband und in Rheinland-Pfalz leicht rückläufig sei. Deshalb sei es nunmehr notwendig, den Werbefond einzusetzen. So sollte ein Werbeflugblatt herausgegeben werden.

Die Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung wurde bei Stimmenthaltung der Vorstandsmitglieder gegen die Stimme Kölns ausgesprochen. Der Vorsitzende des Kölner Vereins, Herr Oberregierungsrat a. D. Schäfer, begründete

Verbandstag am 25. und 26. Juni 1971 in Rheydt mit der Wahl von Dr. Kohlhasse zum neuen Vorsitzenden

Hauptthema auf dem Verbandstag am 25. und 26. Juni 1971 in der Stadthalle in Rheydt war die aktuelle Auseinandersetzung mit den Mietrechts- und Bodenrechtsplänen der Bundesregierung und der Koalition von SPD und FDP im Bundestag.¹² In einem grundlegenden Vortrag hatte sich Dr. Hans Otto Wesemann auf einer öffentlichen Versammlung mit diesen Fragen befasst. Anschließend folgte ein Vortrag zum Thema „**Von der Sozialpflichtigkeit des Eigentums – Städtebauförderung, Mietrecht und andere Probleme**“.

Neben den üblichen Regularien auf der Mitgliederversammlung am 26. Juni 1971 standen umfangreiche Änderungen der §§ 7 und 8 der Satzung auf der Tagesordnung.¹³

So hatte gem. § 7 Abs. 1 der Verband einen Gesamtvorstand und einen engeren Vorstand. Die heutigen Ämter des engeren Vorstandes sind damals festgelegt worden. Der Gesamtvorstand bestand aus bis zu 17 weiteren Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung konnte nach Abs. 5 bis zu zwei Ehrenmitglieder in den Vorstand wählen, die Sitz und Stimme hatten. Nach dem vorzeitigen Ausscheiden eines Vorstandsmitglieds konnte der Vorstand ein Mitglied aus den angeschlossenen Vereinen hinzuwählen. Der heutige § 8 Nr. 6 wurde im damaligen § 8 Abs. 1 aufgenommen.

Dr. Hesberg teilte im Geschäftsbericht mit, dass die Mitgliederzahl im Rheinischen Verband stabil geblieben sei. Da es sein 25. Bericht seit Ende des Zweiten Weltkrieges war, gab er einen Rückblick. Kritik übte er am Städtebauförderungsgesetz sowie am Artikelgesetz, das auf eine Wiedereinführung der überwunden geglaubten Wohnungszwangswirtschaft hinausliefe.

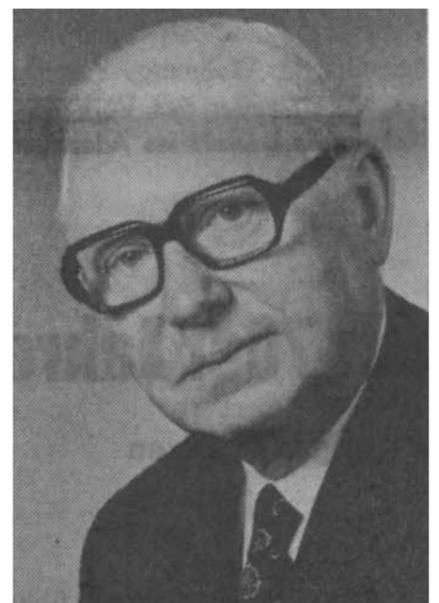
Die ausscheidenden Vorstandsmitglieder, die Herren Dr. Gemünd aus Köln, Dr. Løyen-Lequis aus Aachen, Pütz aus Würselen und Dr. Thomashoff aus Düsseldorf als stellvertretender Vorsitzender wurden einstimmig wiedergewählt.

Anstelle der ausgeschiedenen Vorstandsmitglieder Notar Dr. Maubach aus Köln, Schüren aus Mönchengladbach und Polifke aus Bonn wurden die Herren Oberregierungsrat i. R. Schäfer aus Köln, Rechtsanwalt Dr. Bohnen aus Mönchengladbach, Architekt Werhan aus Bonn sowie Herr Rauhaus aus Wuppertal-Elberfeld für den ausgeschiedenen Herrn Zumbruch einstimmig in den Vorstand gewählt.

Dr. Schaub gab sodann bekannt, dass er sein Amt als Vorsitzender niederlege. Bereits auf der Vorstandssitzung am 13. Januar 1971 wurde eine Findungskommission für seine Nachfolge eingesetzt.¹⁴ Auf dieser Sitzung teilte Dr. Thomashoff zudem mit, dass der Vorstand des Vereins Düsseldorf dem Rheinischen Verband die Anträge unterbereitet habe, unverzüglich zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein Zusammenschluss einzelner, nicht leistungsfähiger Ortsvereine in übergemeindliche, größere und leistungsstarke Einheiten zweckmäßiger erscheine.



Der neue Vorsitzende
Dr. Hermann Kohlhasse, 1971



Dr. jur. Otto Thomashoff, 1972

Des Weiteren solle geprüft werden, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Verschmelzung der heute vier Landesverbände in NRW zu einem einheitlichen Landesverband erreichbar sei. Sowohl Dr. Hesberg als auch Dr. Fischer hielten die Schaffung eines Landesverbandes für verfrüht. Eine Entscheidung wurde nicht gefasst.

Dr. Schaub wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig zum neuen Ehrenvorsitzenden gewählt. Dr. Thomashoff dankte unter Beifall der Versammlung Herrn Dr. Schaub für seine im Laufe von 25 Jahren geleistete Arbeit als Verbandsvorsitzender. Er bedankte sich für die Wahl und dankte Herrn Dr. Hesberg, mit dem er seit über 40 Jahren zusammengearbeitet habe, zunächst als Vorsitzender des Vereins Viersen, dann als Verbandsschatzmeister und seit 1945 als Verbandsvorsitzender.

Einstimmig wurde unter lebhaftem Beifall Staatsminister a. D. Dr. Hermann Kohlhase, Vorsitzender des Düsseldorfer Vereins, zum neuen Verbandsvorsitzenden gewählt. Seine künftige Aufgabe sah er darin, mitzuhelfen, dass gestörte Gleichgewicht in den Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter wiederherzustellen. Dr. Kohlhase war ehemaliger Landesminister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten in NRW. Erst Ende April 1971 war er zum Vorsitzenden des Düsseldorfer Vereins gewählt worden.



Vorstandssitzungen befassten sich mit der Abwahl Dr. Preuskers und der Wahl von Dr. Paul zum neuen Zentralverbandspräsidenten

In der Vorstandssitzung am 11. Oktober 1971 berichtete Dr. Kohlhase, dass auf der Sitzung des Zentralverbandsvorstandes vom 16. August 1971 besprochen worden sei, ob Herr Dr. Preusker noch als Zentralverbandspräsident tragbar sei. Anlass war die ZDF-Fernsehsendung „Bilanz“ gewesen, in der man sich mit dem Institut IOS befasst habe. Es war für den Zentralverbandsvorstand sehr schwierig gewesen, sich über die Bankgeschäfte des Herrn Dr. Preusker ein einigermaßen klares Bild zu verschaffen. Der Vorstand des Rheinischen Verbandes fasste den einstimmigen Beschluss, dass Präsident Dr. Preusker für die Organisation nicht mehr tragbar sei und ihm das Ausscheiden aus dem Amt nahegelegt werde. Sollte sich Herr Dr. Preusker weigern, zurückzutreten, würde der Verband bis zur nächsten Mitgliederversammlung des Zentralverbandes einen Antrag auf Abberufung stellen.

Bereits auf der Vorstandssitzung am 23. November 1971 teilte Dr. Kohlhase mit, dass der Zentralverbandsvorstand beschlossen habe, auf der Mitgliederversammlung am 26. Oktober 1971 in Münster den Generalsekretär des Zentralverbandes, Herrn Dr. Theodor Paul, zum neuen Zentralverbandspräsidenten zu wählen. Dr. Preusker würde auf der Versammlung in honoriger Form verabschiedet. Auf dieser Versammlung sollte auch der Name in „Zentralverband der Deutschen Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer“ geändert werden.



Dr. Theodor Paul

Haus und Grund, Nr. 1, Januar 1972

In gleicher Sitzung berichtete Dr. Hesberg über Bestrebungen im Bergischen-Raum, sich von der vom Verband herausgegebenen Zeitung zu lösen und die vom Verein Wuppertal-Barmen zu übernehmen. Derartige Bestrebungen bestanden in Wuppertal-Elberfeld, Solingen und Remscheid. Dr. Hesberg hielt im Interesse der Stoßkraft und des Ansehens der Organisation die Beibehaltung einer einheitlichen Zeitung für den gesamten Verbandsbereich für notwendig.

Auf der Vorstandssitzung am 1. Februar 1972 in Köln konnte Dr. Kohlhase mitteilen, dass Dr. Paul zum neuen Zentralverbandspräsidenten gewählt worden war. Dr. Fischer, Assessor Laut und Assessor Vogel hatten über die beabsichtigte Gründung eines Gesamtverbandes in NRW eine schriftliche Stellungnahme verfasst. In der Aussprache erinnerte Dr. Thomashoff dran, dass die Idee vom Düsseldorfer Verein ausgegangen sei, um ein einheitliches Sprachorgan gegenüber der Landesregierung und der Öffentlichkeit zu schaffen. Dieses Ziel sei aber schon deshalb nicht zu erreichen, weil die Verbände Bielefeld und Hagen nicht dazu bereit gewesen seien. Dr. Kohlhase stellte fest, dass die Gründung eines Gesamtverbandes in NRW einstimmig abgelehnt werde, aber die Tätigkeit der Arbeitsgemeinschaft verbessert werden müsse.

Verbandstag am 5. und 6. Mai 1972 in Düren mit der Verabschiedung von Dr. Carl Hesberg



Auf der Mitgliederversammlung des Zentralverbandes im Jahre 1972 in Münster wurde Dr. Paul zum neuen Präsidenten gewählt.

Am 5. und 6. Mai 1972 fand der Verbandstag im großen Saal der Stadthalle Düren (Bismarckstraße) statt. Zentralverbandspräsident Dr. Paul sprach auf der öffentlichen Kundgebung über die **„Wohnungspolitik im Jahre 1972 – Auswirkungen für das private Haus- und Grundeigentum.“**¹⁵ Er forderte die Bundesregierung auf, den gesetzlichen Auftrag, einen Sanierungsgesetzesentwurf vorzulegen, zu erfüllen.



Eindrucksvoller Rathausbau in Düren, 1972

Die Jahrestagung stand im Zeichen der Auseinandersetzung mit besorgniserregenden Fakten und Tendenzen der Wohnungspolitik und einer wichtigen personellen Entscheidung. Nach 46-jähriger Tätigkeit als Geschäftsführer des Rheinischen Verbandes wurde Dr. Carl Hesberg verabschiedet und gleichzeitig zum Ehrenmitglied des Vorstandes gewählt. Der Verbandsvorsitzende Dr. Kohlase würdigte die großen Verdienste, die sich Dr. Hesberg um den Verband und in der Wohnungspolitik erworben hat. Als Geschenk wurde dem ausgeschiedenen Hauptgeschäftsführer ein Adenauer-Bildnis von dem berühmten Maler Kokoschka überreicht.¹⁶



Die Vorstandsmitglieder Dr. Kohlase, Vorsitzender, Dr. Thomashoff während der Arbeitstagung, 1972

Bereits auf der Vorstandssitzung am 20. März 1972 hatte Dr. Kohlase bekannt gegeben, dass Dr. Hesberg am 31. März 1972 als Verbandsgeschäftsführer ausscheiden werde.¹⁷ Am 30. Juni 1972 legte er auch die Funktion als Verlagsgeschäftsführer nieder. Eine Ausschreibung für die Nachfolge war nicht erfolgreich gewesen, so dass der engere Vorstand entschieden hatte, dass Herr Assessor Hans Walter Laut, der schon seit neun Jahren, nämlich seit 1963, für den Verband tätig war, Geschäftsführer sowohl der Verbandes als auch des Verlages werden sollte, damit die enge Verzahnung bestehen bleibe. Auf dem Verbandstag des Landesverbandes Rheinland-Pfalz in Speyer am 12. und 13. Mai 1972 ist Hans Walther Laut schon zum Geschäftsführer gewählt worden. Der seinerzeit 62-Jährige bisherige stellvertretende Geschäftsführer, Dr. Fischer, hatte die Geschäftsführung nicht angestrebt.

Assessor Vogel war ebenfalls zum 31. März 1972 aus dem Verlag ausgeschieden und durch Dipl.-Volkswirt Dreis, der seit sieben Jahren beim Zentralverband tätig war, ersetzt worden.

Der thematische Schwerpunkt des Verbandstages lag bei der Steuerpolitik. Den Auftakt bildete ein Referat des Mönchengladbacher CDU-Bundestagsabgeordneten, Dr. Becker, zu der geplanten Steuerreform und ihren Auswirkungen auf das private Haus- und Grundeigentum. Die eingeladenen Vertreter von SPD und FDP hatten abgesagt.

In seinem letzten Geschäftsbericht trug Dr. Carl Hesberg vor, dass zum Thema Abschaffung bzw. Abbau der Grundsteuer die Forderung zu erheben sei, dass die Begrenzungsbeschlüsse des Bundestages aus dem Jahr 1964 unerlässlich seien. Mietrecht, Mietpreisentwicklung und Bodenrecht waren der hauptsächliche Inhalt der

Tätigkeit des Landesverbandes. Er erinnerte zum Abschluss an die Berg- und Talfahrten der letzten 46 Jahre. Als er damals anfang, stand der Haus- und Grundbesitz unter totalem Mieterschutz und hatte noch nicht einmal wieder die Friedensmiete von 1914 erreicht. Von den damals 94 Prozent an Mieteinnahmen im Vergleich zu Vorkriegszeiten gingen 36 Prozent in Form der Hauszinssteuer an den Staat. Erst ab dem 1. Oktober 1927 wurden Einnahmen von 120 Prozent der Friedensmiete erreicht, von denen Staat und Gemeinde 48 Prozent Hauszinssteuer vereinnahmten. Dazu kamen Grundsteuern des Staates und der Gemeinde. Dennoch begann vier Jahre nach der ersten Inflation der Abbau der Zwangswirtschaft, indem die Geschäftsräume von jeglichen Bindungen befreit wurden.



Zentralverbandespräsident Dr. Paul auf der öffentlichen Kundgebung des Verbandstages in Düren, 1972

Die Einführung von Billigkeitsmaßnahmen hatte trotz Milderung 17 Jahre bestanden und fand mit Ablösung zur Kriegsfinanzierung 1940 ihr Ende. Schon vor dem Zweiten Weltkrieg wurde mit dem Mietpreisstopp die Zwangswirtschaft wieder eingeführt, die sich dann unter den Bombenangriffen ständig verschärfte.



Mit der steuerlichen Doppelbelastung, die sich daraus ergab, dass die Grundsteuer neben der Vermögenssteuer erhoben wurde, befassten sich der Steuerexperte des Zentralverbandes, Dr. Mühlhausen sowie Dr. Stoye vom Bund der Steuerzahler.

Auf der Mitgliederversammlung am 6. Mai 1972 berichtete Dr. Hesberg, dass die Länder und Gemeinden Erhöhungen der Grundsteuer anstrebten, so dass ein Abbau oder gar eine Beseitigung der Grundsteuer kaum zu erreichen sei. Die durchschnittlichen Hebesätze lagen in NRW bei durchschnittlich 300 Prozent gegen 250 Prozent im Jahre 1970. Die Baukosten waren auch stark gestiegen, alleine von 1962 bis 1971 um 63 Prozent. Die Vorstandsmitglieder Nagel, Henze, Dr. Klumpen, Lamers, Mors und Nobel wurden einstimmig wiedergewählt.

Zum Abschluss hielten die Herren Dr. Fischer und Assessor Laut Kurzreferate über wohnungswirtschaftliche und organisatorische Probleme.

Wahlaufwurf in der Verbandszeitung, Haus und Grund, Nr. 11, November 1972



**Neuer Verbandsgeschäftsführer
Assessor Hans Walter Laut, 1972**

10 Außerordentliche Mitgliederversammlung am 20. Oktober 1972 in Köln u. a. zur Namenserweiterung und Stimmengewichtung

Auf der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 20. Oktober 1972 wurde der Verbandsname an den des Zentralverbandes angepasst und einstimmig in „**Verband Rheinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.**“¹⁸ geändert. Auf der Vorstandssitzung am 11. Oktober 1972 begründete Dr. Kohlhasse die Namensänderung damit, dass auch die zunehmende Zahl der Wohnungseigentümer angesprochen werden sollten.¹⁹ Auf der gleichen Vorstandssitzung war die Zukunft der Rheinischen Kreditgesellschaft ein weiteres Thema. Dr. Schaub und Dr. Bertgen sprachen sich dafür aus, die Gesellschaft zu liquidieren, da in Zukunft mit der Zuteilung von Instandsetzungs- und Modernisierungskreditmitteln durch Bund und Land zu rechnen sein werde und die Personalkosten nicht mehr erwirtschaftet werden könnten. Der Vorstand beschloss allerdings, die Vertreter des Rheinischen Verbandes anzuweisen, einer Kapitalerhöhung und entsprechenden Satzungsänderungen in der Gesellschafterversammlung zuzustimmen. Der neue Verbandsgeschäftsführer Assessor Laut stellte seine Vorstellungen für eine künftige Verbandsarbeit vor. So sei es notwendig, dass sich kleinere Vereine zu Arbeitsgemeinschaften zusammenschließen. Anfang 1973 sollte ein weiterer Jurist eingestellt werden, der sich um die kleineren Vereine kümmern sollte. Zusammenkünfte zwischen Verband und Vereinen müssten regelmäßiger als bisher erfolgen. Notwendig sei die Einrichtung von Fachkursen. Die Öffentlichkeitsarbeit müsse verstärkt und der Kontakt zur Presse gepflegt werden. Er wollte für die Vereine auch Muster-Leserbriefe entwickeln.

Auf der Mitgliederversammlung wurde des Weiteren beschlossen, dass gem. § 3 Abs. 2 fortan neben den Vereinen auch andere wohnungswirtschaftlich bedeutsame oder der Wohnungswirtschaft nahestehende Unternehmen und Vereinigungen Mitglieder werden konnten. Hierzu gab der Wunsch der Provinzialfeuerversicherungsanstalt, unmittelbar Mitglied des Verbandes zu werden, den Anstoß. Auch wurde die Stimmengewichtung in § 10 Abs. 1 dahingehend geändert, dass auf je 1.500 DM geleisteten Beitrag des Vorjahres der Mitglieder nach § 3 Abs. 1 eine Stimme entfalle. Ergab sich über volle 1.500 DM ein Restbetrag von mehr als 750 DM, so entfiel hierauf eine weitere Stimme. Mitglieder mit einem geleisteten Beitrag von weniger als 1.500 DM hatten eine Stimme.

11 Verbandstag am 1. und 2. Juni 1973 in Aachen: „Ohne privates Eigentum keine persönliche Freiheit“

Auf dem Verbandstag am 1. und 2. Juni 1973 im Kurhotel Quellenhof in Aachen diskutierten Delegierte aus den örtlichen Vereinen über Fragen der Steuerreform, des Mietrechts und des Wohnungseigentums. Im Mittelpunkt der Tagung stand eine öffentliche Kundgebung, auf der der Vizepräsident des Zentralverbandes, Werner Streit aus Essen, zum Thema „**Haus- und Grundeigentümer – Staatsbürger zweiter Klasse?**“ sprach.²⁰

„Wir bekennen uns zum Eigentum, das wir ehrlich erworben haben, um es an unsere Kinder weiterzugeben“, erklärte Dr. Kohlhasse zur Eröffnung des Verbandstages am 1. Juni 1973. Durch die augenblicklich schwierige Situation und die Verteufelung des Besitzes von Grund und Boden sei seine Organisation gezwungen, sich als Kampfverband zusammenschließen, „damit unser Eigentum nicht unter die Räder kommt“, so Dr. Kohlhasse weiter.

Werner Streit betonte in seinem Vortrag, dass das Recht auf Privateigentum seit Jahrhunderten ein wesentlicher Bestandteil dieses Rechtswesens sei. Eingriffe seien in Zeiten echten Mangels gerechtfertigt gewesen, nicht aber heute. Zum Abschluss seines Referates sagte Streit: „*Ohne privates Eigentum keine persönliche Freiheit und ohne persönliche Freiheit kein privates Eigentum*“.

Auf der Mitgliederversammlung am 2. Juni 1973 zeigte sich Dr. Kohlhasse in der Eröffnungsansprache überzeugt, dass der Vortrag von Herrn Streit die gewünschte Resonanz gefunden habe. Im Geschäftsbericht ging Verbandsdirektor Assessor Laut auf das Wohnraumkündigungsschutzgesetz, das Wohnungspflegegesetz und den Mustermietvertrag ein. An dieser Entwicklung treffe den Verband auch teilweise Schuld, weil die Organisation immer nur reagiert, aber nicht agiert habe.²¹



**Der Eisenbrunnen, das Wahrzeichen
von Aachen, im Hintergrund Kaiserdom,
Foillianskirche und Rathaus, 1973**

**Gut besucht war die Kundgebung
im Neuen Kurhaus, Aachen, 1973**



Vizepräsident Werner Streit referierte über:
„Haus- und Grundeigentümer –
Staatsbürger zweiter Klasse?“

Er bedauerte, dass die Einstellung eines dritten Juristen und einer weiteren Schreibkraft nicht erfolgen konnte, um die Schlagkraft der Organisation zu wahren. Der Umzug der Geschäftsstelle in die Lütticher Straße 1-3 in Köln war mit nicht unerheblichen Kosten Ursache hierfür gewesen. Der Umzug wurde erforderlich, weil sich die Rheinische Kreditbank räumlich weiter vergrößert hatte. Die Struktur der Organisation müsste dadurch gestrafft werden, dass kleinere und mittlere Vereine zu schlagkräftigen Organisationsformen zusammengefasst werden.

Zum Zentralverbandstag in Kiel sagte er, dass die Arbeitskreise, die im Anschluss an die Mitgliederversammlung des Zentralverbandes zusammengetreten waren und über die Stellung zum Mietrecht und zum Bodenrecht beraten hatten, wesentlich verbessert werden müssten. Dr. Kohlhase war mittlerweile Vorsitzender des Ausschusses für Wohnungswirtschaft. Der Zentralverband hat die Beiträge zum 1. Januar 1974 um 60 Pfennig und zum 1. Januar 1975 um weitere 40 Pfennig erhöht. Rheinland, Rheinland-Pfalz und Baden stimmten dagegen.

In den Vorstand wurden Notar Dr. Jansen aus Köln, Herr Hausmann aus Gummersbach, Dipl. Ing. Arns aus Remscheid, Rechtsanwalt Papenhoff aus Neuss, Herr Martius aus Langenberg und Herr Hansen aus Heiligenhaus gewählt.

12 Vorstandssitzungen mit dem kooptierten Vorstandsmitglied Hanns Schaefer vom Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

Das Vorstandsmitglied Hans Schäfer aus Köln teilte auf der Vorstandssitzung am 26. Oktober 1973 mit, dass sein Vorstandskollege, Rechtsanwalt Dr. Gemünd aus Köln nicht mehr Mitglied des Vorstandes des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins und demgemäß nach der Satzung des Verbands auch aus dem Verbandsvorstand ausgeschieden sei. Auch der Geschäftsführer des Vereins, Herr Assessor Tuchscheerer sei aus den Diensten des Vereins ausgeschieden. Das Ausscheiden von Herrn Tuchscheerer habe zur Folge gehabt, dass der bisherige zweite Kölner Vorsitzende, Herr Architekt Hanns Schaefer, in der Vorstandssitzung zum ersten Vorsitzenden gewählt und gleichzeitig mit der Wahrnehmung der Aufgaben des Geschäftsführers beauftragt worden sei. Hans Schäfer selbst sei zum zweiten Vorsitzenden gewählt worden.

Bereits auf der Vorstandssitzung am 30. November 1973 wurde der Architekt Hanns Schaefer einstimmig in den Vorstand kooptiert. Dr. Kohlhase begrüßte Herrn Schaefer und sprach den Wunsch nach guter Zusammenarbeit aus. In dieser Sitzung machte Hanns Schaefer die Zustimmung zur einer Beitragserhöhung des Zentralverbandes davon abhängig, dass der Zentralverband für die beiden Veranstaltungen des Kölner Vereins, für die dieser nicht unerhebliche Vorleistungen erbracht habe, einen Kostenbeitrag von 10.000 DM

übernehmen sollte. Das sei umso mehr gerechtfertigt, als die zweite Veranstaltung in der Öffentlichkeit auch als vom Zentralverband mitgetragene Podiumsdiskussion bezeichnet wurde.

In der Vorstandssitzung vom 22. April 1974 beanstandete Hanns Schaefer, dass die ursprünglich für den 18. April vorgesehene Sondersitzung des Vorstandes zum Thema Verlag Haus und Grund auf den 22. April verlegt worden sei, ohne dass die Vorstandsmitglieder rechtzeitig von der Verlegung des Termins verständigt worden seien.

Der Geschäftsführer, Herr Assessor Laut, erstattete sodann den Bericht über den Verlag Haus und Grund. Der Verlag sei im Jahre 1960 als GmbH gegründet worden. Alleiniger Anteilseigner war mittlerweile der Verband.

Als er die Geschäftsführung übernommen habe, seien die Erträge aus dem Anzeigengeschäft rückläufig gewesen. Der Bilanzverlust habe 19.962 DM betragen. Im Jahre 1973 haben sich die Anzeigenerlöse um 16,4 Prozent gesteigert. Herr Laut gab einen Überblick über das Verlagsprogramm, wobei er insbesondere den starken Absatz der Mietverträge und der Broschüre „**Die Berechnung der Kostenmiete**“ hervorhob.

Im Nachtrag zur Vorstandssitzung vom 28. April 1974 legte Hanns Schaefer bezüglich des Vorschlags, Herrn Dr. Kohlhase für die Wahl zum ersten Vizepräsidenten des Zentralverbandes zu nominieren, Wert auf die Feststellung, dass er sich der Stimme enthalten habe.

13. Verbandstag am 10. und 11. Mai 1974 in Solingen im Zeichen des Austritts des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888

In der Eröffnungsansprache zum Verbandstag am 10. und 11. Mai 1974 im Theater und Konzerthaus in Solingen kritisierte Dr. Kohlhase das geplante Dauermietrecht.²² Nach seiner Auffassung schränke die beabsichtigte Umwandlung des nur als Ausnahmerecht bis Ende 1974 befristeten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes in ein Dauerrecht in unzulässigem Maße die Rechte der Vermieter ein. In der öffentlichen Kundgebung stellte Dipl.-Volkswirt Josef Brüggemann, Mitglied des Vorstandes der Deutschen Genossenschaftsbank, in seinem Vortrag fest, dass der Wohnungsbau nicht nur durch die Hochzinspolitik der Deutschen Bundesbank gedämpft worden sei. Die Bundesbank habe ihr Ziel, das Wohnungsbauvolumen auf eine volkswirtschaftlich vertretbare Höhe zu reduzieren, längst erreicht. Scharfe Kritik übte der stellvertretende Verbandsdirektor, Dr. Karl Fischer, am geplanten Modernisierungsgesetz, wonach den Gemeinden das Recht eingeräumt worden ist, den Wohnungsbestand zu kontrollieren und Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Räumungs- und Umbaugebote zu erlassen.



Hans Schäfer, Oberregierungsrat a. D.,
stellvertretender Vorsitzender des
Vorstandes des Kölner Haus- und
Grundbesitzervereins von 1888



Hanns Schaefer, Vorsitzender des
Vorstandes des Kölner Haus- und
Grundbesitzervereins von 1888 seit 1973



Verbandstag im Solinger Konzerthaus,
Haus und Grund, Nr. 6, Juni 1974

Auf der Mitgliederversammlung im Theater und Konzerthaus (Kammermusiksaal) am 11. Mai 1974 ging Verbandsdirektor Ass. Laut auf die vermierter- und eigentumsfeindliche Einstellung, insbesondere in der Gesetzgebung, ein. Die Struktur müsse gestrafft und schlagkräftiger werden.²³ Von den 72 Vereinen wiesen 44 einen Mitgliederbestand von unter 500 auf. Alle zwei Monate würden Arbeitstagungen stattfinden, auf denen vor allem organisatorische Fragen im Vordergrund stünden. In der Verbandsgeschäftsstelle nehme die Einzelberatung immer mehr zu. In Zukunft werde der Verband einen Pressedienst herausgeben. Der Posten für Öffentlichkeitsarbeit wurde auf 30.000 DM aufgestockt.

Beim Tagesordnungspunkt Vorstandswahlen teilte Dr. Kohlase mit, dass Dr. Thomashoff, der 16 Jahre im Verbandsvorstand gewirkt habe, nicht mehr kandidierte. Dr. Kohlase gab weiter bekannt, dass der Kölner Verein mit Schreiben seines Vorsitzenden vom 23. April 1974 den Austritt aus dem Verband zum 31. Dezember 1974 erklärt habe. Man sei im Vorstand übereingekommen, dass die beiden Kölner Herren sich nicht zur Wahl stellen und die beiden Sitze für den Kölner Verein offen bleiben sollten. Auf der zuvor stattgefundenen Vorstandssitzung gab Dr. Kohlase bekannt, dass der Austritt des Kölner Vereines aus dem Verband aufgrund einstimmigen Vorstandsbeschlusses erfolgt sei.²⁴ Eine Begründung für den Austritt wurde nicht gegeben. Thema waren des Weiteren die Überlegungen des Zentralverbandes bezüglich einer „**Bundeseinheitlichen Zeitung**“, die u. a. auch Hanns Schaefer gefordert hatte. Der Zentralverband dachte dabei an einen bundeseinheitlichen Mantel, während Regional- und Lokalteile der Zeitung Sache der Verbände und Vereine bleiben sollten.



Präsident Dr. Paul (zweiter von rechts)
mit den neuen Mitgliedern des
Präsidiums: Dr. Hermann Kohlase,
Düsseldorf, erster Vizepräsident,
Werner Streit, Essen, zweiter Vizepräsident
und Dr. Rudolf Sasse, Hamburg

Dr. Kohlase wurde zum Verbandsvorsitzenden wiedergewählt. Dr. Loyen-Lequis aus Aachen wurde zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Die Herren Dr. Bohnen aus Mönchengladbach, Rauhaus aus Wuppertal-Elberfeld, Pütz aus Würselen und Wehrhan aus Bonn wurden ebenfalls wiedergewählt. Dipl.-Ing. Weber aus Düsseldorf wurde für den ausscheidenden Dr. Thomashoff gewählt.

Sodann begründete Dr. Jansen den Austritt des Kölner Vereins. Der Beschluss habe sich nicht gegen Personen des Vorstandes und der Geschäftsstelle des Rheinischen Verbandes gerichtet. Verband und Vereine dürften sich aber nicht in Kleinarbeit ersticken. Die eigentliche Aufgabe des Verbandes sei die Öffentlichkeitsarbeit und die Einwirkung auf den Gesetzgeber. Der Kölner Verein wolle die Rolle des Promoters spielen. In Presse, Funk und Fernsehen werde die Organisation gefordert. Leider sei insbesondere der Zentralverband viel zu wenig in der Öffentlichkeit in Erscheinung getreten. Hanns Schaefer führte ergänzend aus, dass die Wege zum Verband zu weit geworden seien. Zwischen Wünschen und Wirklichkeit habe ein Widerspruch geklafft. Auf dem Gebiet der Öffentlichkeitsarbeit sei zu wenig geschehen. Persönliches Engagement und Ideenreichtum seien erforderlich. Er habe keine Unterstützung vom Rheinischen Verband, insbesondere von Herrn Laut, bezüglich der Zusammenfassung kleinerer Vereine zu Arbeitsgemeinschaften erfahren. Auch die Ämterhäufung sei beklagenswert. So strebe Dr. Kohlase das Amt des ersten Vizepräsidenten des Zentralverbandes an. Seit Schaefer im Kölner Verein die Öffentlichkeitsarbeit betreibe, sei der Kölner Verein nicht weniger als 84 Mal von 1973 bis heute in der Presse erwähnt worden.

Kundgebungen gegen die Wohnungszwangswirtschaft

In Kundgebungen hat der Rheinische Verband in Leverkusen, Bad Godesberg und in Aachen dargelegt, dass eine Umwandlung des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes in ein Dauerrecht unzweckmäßig und unsozial sei sowie die Hauseigentümer völlig einseitig benachteilige. In einer Entschliebung und in Protesttelegrammen wurden der Gesetzgeber und die Parteien aufgefordert, das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz nicht zu verabschieden, sondern ein Mietrecht zu schaffen, das einerseits dem vertragstreuen Mieter den notwendigen Schutz gewähre, andererseits aber den Hauseigentümern endlich ihre verfassungsgemäßen Rechte garantiere. So gebe es keinen Wohnungsmangel mehr, sondern die Zahl der leerstehenden Wohnungen werde immer größer.



In der Sendung „Bericht aus Bonn“ gab Hanns Schaefer der ARD am 11. 1. 1974 folgendes Statement:
„Die akute Wohnungsnot der letzten Jahre war Motiv für das Kündigungsschutzgesetz.
Jetzt, wo die Wohnungsnot beseitigt ist, soll die Miete nicht mehr der Preis für die Überlassung des Wohnens sein. Durch politische Gründe beeinflusst soll sie vielmehr zu einem politischen Preis werden.
Dies sieht nach einer gewonnenen Schlacht für den Mieter aus.
Aber die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen in der Zukunft sind für den Mieter nicht erfreulich.
Der private Hauseigentümer sieht sich zwischen steigenden Instandhaltungskosten und festgeschriebenen Mietpreisen eingeklemmt. Wer wenig einnimmt, muß zwangsläufig an der Instandhaltung sparen.
Kein mündiger Mieter kann das auf Dauer gutfinden. Erschreckende Zahlen sind mir bekannt, wo Mieteinnahmen laufende Kosten nicht mehr decken. Von Rendite kann keine Rede mehr sein.
Es sind dies die vielen älteren Hauseigentümer, für die ihr Haus, wofür sie hart gearbeitet haben, einmal Rentengrundlage sein sollte.
Von daher gesehen schafft dieses Gesetz soziale Ungerechtigkeiten.“

„Bericht aus Bonn“, Haus und Grund,
Nr. 1, Januar 1974

Blick in den großen Saal der Stadthalle
Bad Godesberg. 2.000 Haus- und Grund-
eigentümer protestieren gegen die
Umwandlung des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes in ein Dauerrecht



15 Große Auseinandersetzungen zwischen dem Rheinischen Verband und dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

Zum Thema Köln sagte Dr. Kohlhasse auf der Vorstandssitzung am 4. Dezember 1974, dass er Herrn Schaefer zwei Termine für eine Erörterung der anstehenden Probleme vorgeschlagen habe. Inzwischen hatte der Vorstand des Kölner Vereins die Mitglieder zu einer außerordentlichen Mitgliederversammlung eingeladen, auf der der Vereinsname in „Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 – Verband der privaten Wohnungswirtschaft im Regierungsbezirk Köln“ geändert sowie die Mitgliedschaft im Rheinischen Verband gestrichen werden sollte. Daraufhin hatte Dr. Kohlhasse in einem Schreiben vom 30. November 1974 Herrn Schaefer gebeten, ihm zu gestatten, an der Versammlung teilzunehmen, um dort die rechtlichen Bedenken gegen die Namensänderung, die die Interessen des Rheinischen Verbandes berührten, vortragen zu können. Herr Schaefer habe ihm daraufhin mitgeteilt, dass an der Versammlung nur Vereinsmitglieder, nicht Gäste teilnehmen könnten. Im Schlusssatz des Schreibens vom 3. Dezember 1974 hieß es zudem wortwörtlich: „Auch möchte der Vorsitzende des Vorstandes nicht in die persönliche Verlegenheit kommen müssen, von seinem Hausrecht Gebrauch zu machen“. Das sorgte für große Empörung im Vorstand.²⁶

Auf der Vorstandssitzung am 31. Januar 1975 stellte Dr. Kohlhasse den neuen juristischen Mitarbeiter beim Verband, dem seinen Dienst am 1. September 1974 begonnen hatte, Herrn Assessor Manfred Leyendecker, vor. Beherrschendes Thema war aber wieder Köln.

In der Angelegenheit Köln hatte der Kölner Vorstand zwei Terminvorschläge abgelehnt, weil Zentralverbandspräsident Dr. Paul nicht als Gesprächsleiter fungieren wollte. Die angekündigte Satzungsänderung wurde durchgeführt. Der Rheinische Verband erhob daraufhin beim Registergericht Köln Bedenken. Der Vorstand des Rheinischen Verbandes diskutierte sehr intensiv die Auseinandersetzung mit Köln. Der Vorstand beschloss, auf der Titelseite der Zeitung des Kölner Vereins, die nach wie vor vom Verlag Haus und Grund erstellt worden ist, einen offenen Brief an die Mitglieder des Kölner Vereins zu richten. In der Februar-Ausgabe wurde dieser Beschluss umgesetzt.²⁷ In dem Schreiben war der Vorstand der Auffassung, dass die Austrittserklärung unwirksam gewesen sei. Man kritisierte das angeordnete Hausverbot, hielt die Namensänderung für unzulässig, kritisierte die „bewusste Missdeutung“ von Herrn Dr. Kohlhasse über die CSU und mahnte, dass Separatismus zur Isolation führe. Der Verband sei aber dennoch zur Zusammenarbeit bereit. In der März-Ausgabe wehrte sich dagegen in einem ganzseitigen Forderungskatalog der Vorstand des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888 gegen den Aufruf des Vorstandes des Rheinischen Verbandes.

Mehrere Vorstandssitzungen haben sich ausführlich mit dem Kölner Verein auseinandergesetzt.

In der Vorstandssitzung vom 11. März 1975 teilte Verbandsdirektor Laut mit, dass ihm Hanns Schaefer bereits kurz nach seiner Wahl zum Vorsitzenden am 2. Oktober 1973, und zwar am 18. Oktober 1973 erklärt habe, dass der Kölner Verein aus dem Verband austreten werde. In der Vorstandssitzung vom 21. Mai 1975 wurde die Auffassung vertreten, dass es an der Zeit sei, in Köln einen eigenen Gegenverein aufzuziehen, wenn das Gespräch mit dem

An die Mitglieder des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins!

Sehr geehrte Damen und Herren!

Da es dem Vorstand des Verbandes Rheinischer Haus- und Grundbesitzer, Herrn Staatsminister Dr. Dr. Hermann Kohlhase, vom Vorstand des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins nicht gestattet wurde, an der außerordentlichen Mitgliederversammlung des Kölner Vereins am 10. Dezember 1974 teilzunehmen und die Auflösung des Rheinischen Verbandes zu der Austrittserklärung des Rheinischen Verbandes gegen, sehen wir uns veranlasst, Ihnen auf diesem Wege folgende Mitteilung zu machen:

- 1. Austrittserklärung unwirksam**
Die vom Vorstand und Geschäftsführer des Kölner Vereins, Herrn Achille Hans Schaefer, mit Schreiben vom 23. April 1974 an den Vorstand des Verbandes mitgeteilte Austrittserklärung des Kölner Vereins aus dem Rheinischen Verband hat keine rechtliche Wirkung. Ein solches Bescheid kann s. E. nicht alleine aus dem Vorstand, sondern nur von der ordentlichen Mitgliederversammlung erteilt werden und bedingt eine entsprechende Satzungseränderung. Die Satzung des Kölner Vereins, die zur Sitzung am 10. Dezember 1974 in der Vorstandssitzung des Verbandes Rheinischer Haus- und Grundbesitzer am 11. Februar 1975, dass der Vorstand des Verbandes Rheinischer Haus- und Grundbesitzer die Austrittserklärung des Kölner Vereins nicht als verbindlich anerkennen wird, ist in der Satzung des Verbandes Rheinischer Haus- und Grundbesitzer vom 10. Dezember 1974 festgehalten.
- 2. Hausverbot angeordnet**
Um den Mitgliedern des Kölner Vereins den Standpunkt des Verbandes zu erläutern, hat Herr Dr. Kohlhasse Herrn Schaefer mitgeteilt, er wolle an der außerordentlichen Mitgliederversammlung des Vereins am 10. Dezember 1974 teilhaben. In einem Schreiben vom 3. Dezember 1974, das unterzeichnet ist von dem Herrn Hans Schaefer, Alex Kriedel, Werner Müllers und Dr. Janzen, wurde Herrn Dr. Kohlhasse mitgeteilt, aus dem Verband Rheinischer Haus- und Grundbesitzer auszutreten. Der Vorsitzende wolle nicht in die persönliche Verlegenheit kommen.
- 3. Namensänderung unzulässig**
Die in der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 10. Dezember 1974 beschlossene Namensänderung „Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 – Verband der privaten Wohnungswirtschaft im Regierungsbezirk Köln“ s. E. gegenwärtig verbindlich. Hans Schaefer hat nach § 9 Abs. 2 der Satzung des Kölner Vereins Satzungsänderungen nur von der ordentlichen Mitgliederversammlung beschließen werden können.
- 4. Bewußte Mißdeutung**
In der s. E. Versammlung am 10. Dezember 1974 hat Herr Schaefer in der Protokolldebatte in Bad Godesberg die CSU abgelehnt. Herr Dr. Kohlhasse hat nicht zugehört. Tatsache ist vielmehr, daß Herr Dr. Kohlhasse die Haltung der CSU gegenüber dem Kölner Verein auf Grund und Boden keine schlechtere Beurteilung ausgesprochen hat und langfristig seine Entscheidung auf dem Spiel stehen lassen wird. Unser Verbandswirtschaftler sollte damit die jenseitigen Meinungen deutlich machen, daß CSU und CDU als Fraktionsgemeinschaft in Bad Godesberg eine Sprache sprechen. In diesem Sinne haben die Zeilen der Bescheinigung von Herrn Dr. Kohlhasse auch verstanden. Herr Schaefer blieb es selber Herr Dr. Kohlhasse gründlich mitzuteilen.
- 5. Separatismus führt in die Isolation**
Die Beschriftung im Kölner Stadt-Anzeiger vom 7. November 1974 „Kölner Verein wird schickung“ enthält s. E. den Hinweis, der Kölner Verein werde auch nach seinem Austritt aus dem Rheinischen Verband an seinen Beziehungen zum Haus, Wohnungs- und Grundbesitzerverein von 1888 – Verband der privaten Wohnungswirtschaft im Regierungsbezirk Köln – nicht teilnehmend. Mitglieder des Verbandes Rheinischer Haus- und Grundbesitzer werden sich nicht zurückziehen, sondern auf sich allein gestellt.

29. Jahrgang Nr. 2
Februar 1975

Aus dem Inhalt:

- Erinnerungen an einen Mann
- Moderntierge-Richtlinien
- Haarkosten sparen
- Multimediale von Faxdaten

haus und grund

Der Vorstand des Verbandes Rheinischer Haus- und Grundbesitzer ersucht Sie, erlassen (Gegendarstellung siehe letzte Seite).

Wir bedauern diese Form der einseitigen und falschen Darstellung. Wir haben als eine autonome Organisation der Haus- und Grundbesitzer am 13. Mai sowie auf der außerordentlichen Generalversammlung am 10. Dezember 1974 unseren Austritt aus dem Rheinischen Verband der Mitgliederversammlung mitgeteilt und erläutert. Darüber wurde auch in unserem Vereinsorgan berichtet.

Wir suchen nicht den Streit, nicht die Auseinandersetzung in der Öffentlichkeit. Wir suchen das Gespräch. Jedoch:

Unsere Forderungen

- 1. Lösung der Verbands- und Gesellschaftsfragen**
Die Lösung der Verbands- und Gesellschaftsfragen des Landesverbandes Rheinischer Haus- und Grundbesitzer ist die Voraussetzung, endlich zu Überlegungen zu kommen und Entscheidungen zu treffen, die die Arbeit der Organisationen der Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer in Bund, Ländern und Gemeinden aktivieren und stärken sollen.
 - 2. Aktive und geschlossene Zusammenarbeit**
Aktive und geschlossene Zusammenarbeit mit dem Zentralverband der Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer, vornehmlich auf dem Gebiet der Verbandsarbeit, die publizistisch, wirtschaftlich werden, um die Bekanntheit der Verbandsarbeit zu erhöhen. Dazu gehören eine umfassende Redaktions-Kooperation (die von einzelnen Verbänden bisher verweigert wird).
 - 3. Solidarität allein genügt nicht**
Es geht hier und hier um strukturelle und organisatorische Veränderungen, denen wir zum Durchbruch verhelfen müssen, und zwar im Interesse aller Mitglieder. Der Vorstand würde sich des Vertrauens unwürdig fühlen, wenn er nicht schonungslos und Veränderungen fördern würde.
 - 4. Mitbestimmungsrecht bei der Verbandsführung**
Wir brauchen den einwilligen Landesverband.
 - 5. Festhalten an allen Verbands- und Vereinsstrukturen**
Es ist verbandspolitisch anzuerkennen, wenn der Landesverband Rheinischer Haus- und Grundbesitzer heute noch von Köln aus geführt wird.
 - 6. Die Geschäftsstelle des Rheinischen Verbandes**
Der Kölner Vorstand bietet Alternativen an, über die gesprochen werden muß.
- Wenn die angebotene Hilfe des Kölner Vereins in der Vergangenheit vom Rheinischen Verband nicht angenommen wurde, so zeigt dies nicht nur einen Mangel an Ehrlichkeit, sondern auch eine ablehnende Verkennung der gegenwärtigen Situation.
- UNSERE FORDERUNGEN STUTZEN SICH AUF DEN SATZUNGSGEMÄSSEN AUFRUF.
- * Schluß mit den 5 Regionalverbänden im größten Bundesland Nordrhein-Westfalen, Gründung eines aktiven einheitlichen Landesverbandes.

Offener Brief des Rheinischen Verbandes, Haus und Grund, Nr. 2, Februar 1975 (oben)

Forderungen des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888 Haus und Grund, Nr. 3, März 1975

Vorstand des Kölner Vereins nicht zustandekommen bzw. scheitern sollte. In der Vorstandssitzung vom 21. Juni 1975 teilte Herr Laut mit, dass der Vertrag für die Zeitung des Verlages Haus und Grund mit dem Kölner Verein zum 31. Dezember 1975 auslaufen werde. Herr Schaefer habe die Inserenten angeschrieben, dass es ab dem 1. Januar 1976 eine selbstständige Zeitung unter dem Titel „Eigentum Aktuell“ geben werde.

16 Verbandstag am 20. und 21. Juni 1975 in Mönchengladbach mit Antworten zu den Forderungen des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins



Gut besucht war die öffentliche Kundgebung auf dem Rheinischen Verbandstag in Mönchengladbach Haus & Grund, Nr. 7, Juli 1975

Am 20. und 21. Juni 1975 wurde in der Kaiser-Friedrich-Halle in Mönchengladbach der Verbandstag durchgeführt.²⁸ In dem bis auf den letzten Platz gefüllten Festsaal erklärte Verbandsdirektor Laut auf der Kundgebung im Rahmen des Verbandstages: „Auch in der Bundesrepublik Deutschland wird das private Eigentum an Grund und Boden eine Zukunft haben, weil die Eigentümer nicht länger bereit sind, die zunehmenden Eingriffe in Inhalt und Funktion des Eigentums tatenlos hinzunehmen.“ Er ging auf das am 1. Januar 1975 in Kraft getretene Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz sowie auf die im Deutschen Bundestag anstehende Novelle zum Bundesbaugesetz ein. Der

stellvertretende Verbandsdirektor Dr. Fischer befasste sich mit dem Wohnbesitzbrief, der nur Vorteile für Großunternehmen geboten haben soll.

Auf der Mitgliederversammlung am 21. Juni 1975 hob Dr. Kohlhasse hervor, dass die Arbeitstagung und die öffentliche Kundgebung am Tag zuvor gut verlaufen seien. Am Donnerstag habe zudem eine Pressekonferenz stattgefunden, an der Vertreter von fünf Presseorganen, darunter der Rheinischen Post und der Westdeutsche Allgemeinen Zeitung teilgenommen hatten.

Im Geschäftsbericht ging Verbandsdirektor Laut noch einmal auf das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz ein. Über die Novelle zum Bundesbaugesetz hatte Herr Dr. Hans-Herbert Gather vom Zentralverband auf einer der letzten Arbeitstagungen des Rheinischen Verbandes bereits referiert.



Tagungsstätte des Rheinischen Verbands in Mönchengladbach: Blick auf das 1.000-jährige Münster mit barockem Backsteinbau des Rathauses

Der Mitgliederbestand sei konstant geblieben. In sieben Arbeitstagungen wurde umfassend informiert und fand ein reger Erfahrungsaustausch statt. Monatlich waren von der Verbandsgeschäftsstelle durchschnittlich 75 auswärtige Sprechstunden abgehalten worden. Hinzu kamen noch Vertretungen von Vereinsgeschäftsführern, die die Verbandsgeschäftsstelle übernommen hatte. Ass. Laut und Dr. Fischer hatten insgesamt 65 Vorträge in Vereinsversammlungen abgehalten. Der Rheinische Verband hatte zudem die große Protestkundgebung des Zentralverbandes in Bad Godesberg unterstützt und in zwei Regionalveranstaltungen in Leverkusen und Aachen gegen das Wohnraumkündigungsschutzgesetz protestiert.

Anschließend wurde das Thema „Kölner Verein“ behandelt. Dr. Kohlhasse verlas die Forderungen des Kölner Vereins, von denen er eine erneute Zusammenarbeit mit dem

Rheinischen Verband abhängig machte: Einheitlicher Landesverband in NRW, Trennung des Verbandes vom Landesverband Rheinland-Pfalz, genügende Repräsentanz des Kölner Vereins im Verbandsvorstand, bessere Zusammenarbeit des Verbandes mit dem Zentralverband und ein einheitliches Presseorgan der Organisation für das gesamte Bundesgebiet.

Dr. Klumpen führte aus, dass die vier Regionalverbände in einer Arbeitsgemeinschaft in NRW gut zusammengearbeitet hätten. Verhandlungen über die Schaffung eines einheitlichen Landesverbandes seien Jahre zuvor an Westfalen gescheitert. Herr Laut führte aus, dass die Regierungsbezirke Koblenz und Trier, die jetzt Teile des Landes Rheinland-Pfalz seien und ehemals zur Rheinprovinz gehörten, früher auch Mitglied im Rheinischen Verband gewesen seien. Aus dieser historischen Entwicklung erkläre sich die Personalunion zwischen

dem Rheinischen Verband und dem Verband Rheinland-Pfalz, der im Jahre 1951 als selbstständiger Landesverband gegründet worden sei. Eine eigene Geschäftsstelle sei für den Landesverband Rheinland-Pfalz finanziell nicht zu verkraften gewesen.

Dr. Klumpen wies darauf hin, dass der Kölner Verein mit drei Personen im Verbandsvorstand gut repräsentiert gewesen sei. Dr. Kohlhasse bekräftigte, dass die Zusammenarbeit zwischen Landes- und Zentralverband gut gewesen sei. Seiner Meinung nach sei eher die finanzielle Situation des Kölner Vereins für das Verhalten des Vorstandes des Kölner Vereins von Bedeutung gewesen. Die Herausgabe der neuen Zeitung „Eigentum Aktuell“ des Kölner Vereins habe zu einer weiteren Zersplitterung der Organisationspresse beigetragen und damit die Auffassung von der Notwendigkeit einer bundeseinheitlichen Presse selbst „desavouiert“.

Abschließend beschloss die Mitgliederversammlung Folgendes: „Herr Dr. Kohlhasse wird beauftragt, dem Präsidium des Zentralverbandes als Auffassung des Verbandstages mitzuteilen, eine unmittelbare Mitgliedschaft des Kölner Vereins beim Zentralverband würde die Interessen des Rheinischen Verbandes beeinträchtigen. Eine Aufnahme des Kölner Vereins als Mitglied müsste Folgerungen auslösen. Der Rheinische Verband würde es begrüßen, wenn Aufnahmewünsche des Kölner Vereins eine klare Absage erteilt würde.“

Die Herren Henze aus Wuppertal-Barmen, Rechtsanwalt Dr. Klumpen aus Leichlingen, Rechtsanwalt Lamers aus Geldern, Mörs aus Krefeld, Rechtsanwalt Nagel aus Brühl und Bentgens aus Duisburg wurden in den Vorstand gewählt.

17

Vorstand befasste sich mit dem Ausschluss des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins und der Liquidierung der Rheinischen Kreditanstalt

In der Vorstandssitzung am 23. Juni 1975 berichtete Dr. Kohlhasse über die Sitzung des Zentralverbandspräsidiums am 21. Juni 1975, auf der beschlossen worden war, dem Vorsitzenden des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888 mitzuteilen, dass ein Gesprächstermin zwar akzeptiert werde, als Gesprächsthema jedoch eine unmittelbare Mitgliedschaft des Vereins im Zentralverband ebenso ausscheide wie eine Mitgliedschaft im Josef-Humar-Institut.²⁹

Das Präsidium war zugleich der Auffassung, dass der Rheinische Verband die Mitgliedschaft des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins unverzüglich fristlos kündigen solle, d.h. den sofortigen satzungsmäßigen Ausschluss des Kölner Vereins betreiben solle. Zentralverbandspräsident Dr. Paul habe zudem versichert, dass seitens des Zentralverbandes eine absolute Informationssperre über den Kölner Verein verhängt werde. Nach einer längeren Aussprache war sich der Vorstand einig, dass aufgrund der Schreiben von Herrn Schaefer vom 12. Juni 1975 an die Verbandsvereine sowie aufgrund des Schreibens vom 19. Juni 1975 an Herrn Dr. Baumgärtner aus Bad Godesberg, die Trennung vom Kölner Verein ausgesprochen werden sollte. Hierzu fasste der Vorstand einen einstimmigen Beschluss, dass er den Kölner Verein nicht mehr als Mitglied des Rheinischen Verbandes betrachte.

Auf der Vorstandssitzung am 2. Oktober 1975 gab Dr. Kohlhasse bekannt, dass die Hauptversammlung der Rheinischen Kreditbank für Haus- und Grundbesitz AG in der Sitzung vom 25. September 1975 mit der erforderlichen qualifizierten Mehrheit die Liquidation der Gesellschaft beschlossen habe.³⁰ Die Banklizenz war bereits am 1. Oktober 1975 an das Bundesaufsichtsamt für Kreditwesen zurückgegeben worden.

Verbandsdirektor Laut teilte mit, dass beabsichtigt sei, den Verein Porz, der durch die kommunale Neugliederung zu Köln gekommen war, zu einem zweiten Kölner Verein aufzubauen. Auf der Mitgliederversammlung dieses Vereins, die am 11. Oktober 1975 stattfand, wurde eine Änderung des Vereinsnamens in „Vereinigung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Köln“ beschlossen. In der September-Ausgabe der Zeitung „Haus und Grund“ sei mitgeteilt worden, dass der Kölner Verein nicht mehr Mitglied des Rheinischen Verbandes sei. Gleichzeitig habe man auf den neuen Verein in Köln-Porz hingewiesen.

Zum Thema Steuerpflicht des Verbandes berichtete Herr Laut, dass das Finanzamt den Verband zur Vermögenssteuer und zur Umsatzsteuer veranlagt habe, weil es der Ansicht gewesen sei, dass der Verband einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb unterhalte und die Mitgliedsbeiträge zu einem Teil Leistungen für vom Verband erbrachte Gegenleistungen seien. Das Kölner Finanzamt habe 10 Prozent der Einnahmen der Besteuerung zugrundegelegt.

Herr Laut zeigte sich darüber besorgt, dass Herr Dr. Reuß, der gute Beziehungen zu Herrn Schaefer unterhalte, nunmehr zweiter stellvertretender Vorsitzender des Vereins Bad Godesberg geworden war. Der Vorstand beschloss deshalb, das Arbeitsverhältnis mit Herrn Dr. Reuß wegen gröblicher Verletzung der Treuepflicht fristlos zu kündigen.

18

Verbandstag am 25. und 26. Juni 1976 in Köln zum Wohnraumkündigungsschutzgesetz

Auf der öffentlichen Kundgebung des Verbandstages am 25. und 26. Juni 1976 im Gürzenich in Köln sprach Zentralverbandspräsident Dr. Theodor Paul zum Thema **„Soziale Marktwirtschaft auch für den Wohnungsmarkt“**. Er wies in seiner Rede darauf hin, dass die Gewährleistung des Privateigentums zu den Grundprinzipien der Wirtschaftsordnung der Bundesrepublik gehöre. Die Bundesregierung habe auf dem Sektor des Mietwohnungsbaus hiergegen allerdings eklatant verstoßen. Der frühere Bundesminister Hans Katzer sollte zur **„Bedeutung des Eigentums für eine freiheitliche Gesellschaftsordnung“** sprechen. Er musste allerdings kurzfristig absagen.

Auf der Arbeitstagung gab es interessante Diskussionen nach des Referat vom leitenden Stadtbaudirektors der Stadt Krefeld, Dr. Kronen, zum Thema **„Neuregelungen des Bundesbaugesetzes in der Praxis“**. Dr. Fischer sprach über **„Wesentliche Änderungen der Abgabenordnung“**.

Auf der Mitgliederversammlung am 26. Juni 1976 im Isabellensaal im Gürzenich berichtete Verbandsdirektor Laut, dass nach wie vor das beherrschende Thema in den Arbeitstagungen und in der täglichen Praxis das zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz gewesen sei.³³ Die gesamte Wohnungswirtschaft übe an diesem Gesetz, das die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau hemme, Kritik. Auch das Bodenrecht stand im Mittelpunkt der Tagungen. Weitere Rechtsgebiete in den Beratungen waren das Erschließungs- und Anliegerbeitragsrecht sowie die kommunalen Gebühren. Im Berichtszeitraum haben sechs Arbeitstagungen, sieben Vorstandssitzungen und vier Sitzungen der Arbeitsgemeinschaft Haus- und Grundeigentümergebände in NRW stattgefunden. Trotz des Ausscheidens des Vereins Köln war der Verband der größte Verband im Zentralverband.

Den Bericht über die Beteiligungen des Verbandes erstattete Verbandschatzmeister Rechtsanwalt Nagel aus Brühl. An der Treuhand des Zentralverbandes sei der Verband mit einer Einlage von 99.000 DM beteiligt gewesen. Hierauf war eine Dividende von 6 Prozent ausgeschüttet worden. Beim Verlag Haus und Grund betrug die Beteiligung 20.000 DM. Im Jahre 1975 hatte der Verlag einen Gewinn in Höhe von 18.750 DM erwirtschaftet. Darüber hinaus war es möglich, das Darlehen des Verbandes in Höhe von 22.000 DM an den Verlag zurückzuzahlen. Der Umsatz war um 5,48 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Liquidierung der Rheinischen Kreditbank wurde fortgesetzt.

Einladung zum Verbandstag 1976 in Köln, Haus und Grund, Nr. 6, Juni 1976



Verbandstag 1976 in Köln

Öffentliche Kundgebung

des Verbandes Rheinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Köln, anlässlich des Verbandstages
am Freitag, dem 25. Juni 1976, 19 Uhr, im Gürzenich, Köln, Gürzenichstraße, Eingang Martinstraße.

Es sprechen:

- **Hans Katzer**, Bundesminister a. D., MdB,
Mitglied der Führungsmannschaft der CDU/CSU
„Die Bedeutung des Eigentums für eine freiheitliche Gesellschaftsordnung“
- **Dr. Theodor Paul**, Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
„Soziale Marktwirtschaft auch für den Wohnungsmarkt“

Diese Kundgebung bietet die Möglichkeit, mit Nachdruck die Auffassung der Eigentümer zu den aktuellen Problemen auf dem Gebiet des Wohnungs- und Bodenrechts deutlich zu machen.

Alle Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sind daher aufgerufen, an der Kundgebung teilzunehmen, um der Öffentlichkeit zu dokumentieren, daß sie bereit sind, ihre Rechte zu verteidigen und für die Erhaltung ihres Eigentums zu kämpfen.



links: **Heinrich Hausmann, Vorsitzender des Haus- und Grundeigentümergevereins Gammersbach, stellvertretender Schatzmeister des Rheinischen Verbandes, 1977**

rechts: **Blick auf die Teilnehmer an der öffentlichen Kundgebung des Rheinischen Verbandes in Köln**



Bei der Vorstandswahl kam es zu einer Kampfkandidatur von sechs Kandidaten für die fünf Posten. Wiedergewählt wurden die Herren Hansen, Hausmann, Martius und Papenhoff. Neu in den Vorstand wurde der Vorsitzende des neuen Kölner Vereins, Becker, gewählt. Der stellvertretende Vorsitzende des Vereins Bad Godesberg, Dr. Baumgärtner, erhielt nur fünf Ja-Stimmen bei 109-Nein-Stimmen und 120 Enthaltungen.

19. **Verbandstag am 13. und 14. Mai 1977 in Wesel zum Spannungsfeld zwischen Eigentumsfreiheit und sozialer Bindung**

Im Mittelpunkt der öffentlichen Kundgebung des Verbandstages am 13. und 14. Mai 1977 in der Niederrheinhalle in Wesel stand ein Vortrag von Prof. Dr. Karl Heinrich Friauf vom Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität zu Köln zum Thema **„Wohnhausbesitz im Spannungsfeld zwischen Eigentumsfreiheit und sozialer Bindung“**.³⁴ Der Referent ging von der zentralen Bedeutung aus, die die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes auch im Bereich der Wohnungswirtschaft besitzt. Sie schaffe die Voraussetzungen für private Initiative und private Investitionen und ermögliche damit erst einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt, dessen Angebotsvielfalt dem Mieter zugutekomme.³⁵

In der Arbeitstagung sprach der Steuerexperte des Zentralverbandes, Dr. Gerd Mühlhause über **„Steuerliche Perspektiven“** des Haus- und Grundeigentums. Verbandsdirektor Laut referierte über die Altbaumodernisierung in rechtlicher, finanzieller und steuerlicher Sicht. Ausführlich diskutiert wurde das neue Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

In der Mitgliederversammlung vom 14. Mai 1977 bedankte sich Herr Dr. Kohlhase für die Vorbereitung des Verbandstages u. a. bei Herrn Rechtsanwalt Matberg, dem Vorsitzenden des Weseler Vereins, der im vergangenen Jahr noch seinen Austritt aus dem Verband erklärt hatte.³⁶ Der Verein Wesel hatte die zu geringe Öffentlichkeitsarbeit der Organisation bemängelt und forderte einen einheitlichen Landesverband für NRW. Verbandsdirektor Laut sagte, dass im Jahre 1970 die Schaffung einer derartigen Organisation am Widerstand der westfälischen Verbände gescheitert sei.³⁷

Verbandsdirektor Laut erklärte im Geschäftsbericht, dass die Arbeit der Verbandsgeschäftsstelle nicht zuletzt Kleinkrieg um eine schlechte Mietgesetzgebung gewesen sei. Am 1. Januar 1977 seien wichtige Gesetze in Kraft getreten, so die Novelle zum Bundesbaugesetz, die eine tiefgreifende Änderung des Inhalts des Bundesbaugesetzes bedeutet habe, das Bundes- und Landesverwaltungsverfahrensgesetz, das Modernisierungsgesetz und die Abgabenordnung. Auf der Landesebene habe der Verband erfolglos die Einführung der abstrakten Normenkontrolle für untergesetzliche Normen gefordert. Die Mitgliederzahl war um 1,2 Prozent gestiegen. Es fanden fünf Arbeitstagungen und vier Vorstandssitzungen statt. Die in Liquidation befindliche Rheinische Kreditbank für Haus- und Grundbesitz hatte 35 Prozent seiner Einlagen an den Verband zurückgezahlt.

Einstimmig wurde beschlossen, dass in § 10 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 der Satzung dahingehend geändert werden sollten, dass zukünftig 5 statt 30 Mitglieder den Antrag stellen können, nach Stimmenzettel abzustimmen bzw. Wahlen ebenfalls durch Stimmenzettel erfolgen zu lassen.

Dr. Kohlhase wurde einstimmig zum Vorsitzenden wiedergewählt. Rechtsanwalt Dr. Bohnen aus Mönchengladbach, Herr Kamps aus Krefeld sowie die Herren Dr. Loyen-Lequis aus Aachen, Rauhaus aus Wuppertal-Elberfeld, Waber aus Düsseldorf und Wehrhan aus Bonn wurden ebenfalls wiedergewählt. Neu in den Vorstand wurden die Herren Rechtsanwalt Matberg aus Wesel und Kreisverwaltungsdirektor Krämer aus Bergisch-Gladbach gewählt.



Staatsminister a. D., Dr. Hermann Kohlhase, Vorsitzender des Verbandes, während der Begrüßungsansprache, 1977



Rechtsanwalt Herbert Matberg, Vorsitzender des Weseler Vereins, 1977



Dr. Karl Fischer
Der langjährige stellvertretende
Geschäftsführer der Hauseigentümer-
verbände von Rheinland-Pfalz ist in den
Ruhestand getreten, 1977

20 Vorstand befasste sich mit dem Tod Dr. Carl Hesbergs und der endgültigen Auflösung der Rheinischen Kreditanstalt

Auf der Vorstandssitzung am 22. September 1977 machte Dr. Kohlase den Vorstand mit Herrn Assessor Schatz bekannt, der seit dem 1. September 1977 der Geschäftsstelle angehörte. In einer Gedenkansprache an Herrn Dr. Carl Hesberg würdigte Dr. Kohlase die großen Verdienste, die sich der Verstorbene in seiner jahrzehntelangen Funktion als Geschäftsführer des Rheinischen Verbandes erworben habe. Hohes Ansehen habe er auch als Politiker erlangt, so war er von 1953 bis 1969 CDU-Bundestagsabgeordneter und hatte von 1957 bis 1969 den für das Wohnungswesen zuständigen Bundestagsausschuss geleitet. Dr. Carl Hesberg war am 29. Juni 1977 verstorben.³⁸

Am 14. Dezember 1977 konnte Dr. Kohlase dem Vorstand die erfreuliche Mitteilung machen, dass von der Rheinischen Kreditbank noch eine Nachzahlung von 1,5 Prozent zu erwarten sei, so dass sich dann die gesamte Rückerstattung auf 48,5 Prozent belaufen werde. Der stellvertretende Verbandsdirektor Dr. Karl Fischer war mittlerweile in den Ruhestand getreten.

In der Vorstandssitzung am 5. April 1978 berichtete Dr. Kohlase, dass die Rheinische Kreditbank inzwischen endgültig aufgelöst worden sei.³⁹

21 Verbandstag am 23. und 24. Juni 1978 in Bergisch Gladbach zur Wohnungswirtschaft im Wettbewerb von Angebot und Nachfrage

Der Verbandstag fand am 23. und 24. Juni 1978 in Bergisch Gladbach statt. Auf der öffentlichen Kundgebung am 23. Juni 1978 im Hotel „Am Bock“ in Bergisch Gladbach sprach Dr. Oscar Schneider (CSU), Vorsitzender des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau des Deutschen Bundestages zum Thema **„Soziale Wohnungspolitik in einer sozialen Marktwirtschaft“**.⁴⁰ Der Saal war ungefähr mit 300 Zuhörern gefüllt. Schneider sagte, dass die Wohnungswirtschaft Teil der Gesamtwirtschaft sei und die Wohnungswirtschaft grundsätzlich unter dem Gesetz des Marktes und des Wettbewerbs von Angebot und Nachfrage stehe. Auch in der Wohnungswirtschaft seien Wettbewerb, Freiheit und Fortschritt bedeutend. Die unternehmerische Initiative sei Motor des Wachstums und der Fortentwicklung. Ein Grußwort sprach der damalige CDU-Bundestagsabgeordnete Franz Heinrich Krey.

Auf der Arbeitstagung sprachen der frühere stellvertretende Verbandsdirektor Dr. Karl Fischer zum Thema **„Bauleitplanung und Umweltschutz“** sowie Syndikus Manfred Leyendecker über **„Die Belastungen des Grundeigentums durch kommunale Abgaben in den letzten fünf Jahren“**.⁴¹



Staatsminister a. D., Dr. Hermann Kohlase,
Vorsitzender des Verbandes,
eröffnet die Kundgebung, 1978



Franz Heinrich Krey (MdB) (unten rechts)
und die Delegierten bei der öffentlichen
Kundgebung, 1978

Auf der Mitgliederversammlung am 24. Juni 1978, die im Ratssaal des Rathauses Bensberg durchgeführt wurde, sagte Dr. Kohlase in der Begrüßungsansprache, dass ihm die angenehme Aufgabe zugefallen sei, Toni Krämer, dem Vorsitzenden des Bergisch Gladbacher Vereins, die Goldene Ehrennadel des Zentralverbandes für seine jahrzehntelangen Verdienste um den Hausbesitz zu überreichen.⁴² Vor dem Rathaus wurden anlässlich des Verbandstages sogar die Fahnen der Haus- und Grundeigentümerorganisation aufgezogen.

Im Mittelpunkt des Geschäftsberichts von Verbandsdirektor Laut stand das Mietrecht. Der Stellenwert des Eigentums wurde von allen politischen Parteien sehr niedrig veranschlagt. In den Beratungen war das Mietrecht das beherrschende Thema, insbesondere Fragen der Nebenkostenregelung und des Mietpreisrechts. Der Mitgliederbestand stagnierte. An 230 Arbeitstagen seien innerhalb der Geschäftszeit 180 Sprechstunden durchgeführt worden, an auswärtigen Terminen sogar 320 Sprechstunden.

Die turnusgemäß ausscheidenden Herren Bentgens aus Duisburg, Henze aus Wuppertal, Dr. Klumpen aus Leichlingen und RA Lamers aus Geldern wurden einstimmig wiedergewählt.

Neu in den Vorstand gewählt wurde Herr Hans Hochbruck aus Krefeld.



**Toni Krämer, Vorsitzender des Vereins
Haus und Grund Rheinisch-Bergischer
Kreis e. V., Bergisch Gladbach, 1978**



Anmerkungen

- | | |
|--|--|
| ¹ Haus und Grund Nr. 4 vom April 1960 | ²⁴ Protokoll der Vorstandssitzung vom 10. Mai 1965 |
| ²⁴ Haus und Grund Nr. 8 vom August 1960 | ²⁵ Haus und Grund für Nordrhein-Westfalen Nr. 6 vom Juni 1965 |
| ⁵ Protokoll der Vorstandssitzung vom 21. Januar 1961 | ²⁶ Protokoll der Vorstandssitzung vom 15. Juli 1965 |
| ⁶ Haus und Grund Nr. 7 vom Juli 1961 | ²⁷ Protokoll der Vorstandssitzung vom 18. November 1965 |
| ⁷ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 2. Juni 1961 | ²⁸ Protokoll der Vorstandssitzung vom 26. März 1966 |
| ⁸ Haus und Grund Nr. 1 vom Januar 1961 | ²⁹ Haus und Grund für Nordrhein-Westfalen Nr. 6 vom Juni 1966 |
| ⁹⁻¹⁰ Protokoll der Vorstandssitzung vom 21. Januar 1961 | ³⁰ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 6. Mai 1966 |
| ¹¹ Protokoll der außerordentlichen Mitgliederversammlung vom 9. Dezember 1961 | ³¹ Haus und Boden Nr. 5 vom Mai 1967 |
| ¹² Haus und Grund für Nordrhein-Westfalen Nr. 7 vom Juli 1962 | ³² Protokoll der Mitgliederversammlung vom 22. April 1968 |
| ¹³ Protokoll der Mitgliederversammlung am 21. Juli 1962 | |
| ¹⁴ Protokoll der Vorstandssitzung vom 28. April 1962 | |
| ¹⁵ Protokoll der Vorstandssitzung am 23. März 1963 | |
| ¹⁶ Protokoll der Vorstandssitzung am 23. März 1963 | |
| ¹⁷ Haus und Grund Nr. 8 vom August 1963 | |
| ¹⁸ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 29. Juni 1963 | |
| ¹⁹ Haus und Grund für Nordrhein-Westfalen Nr. 6 vom Juni 1964 | |
| ²⁰ Protokoll der Vorstandssitzung vom 26. Februar 1962 | |
| ²¹ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 25. April 1964 | |
| ²² Protokoll der Vorstandssitzung vom 14. November 1964 | |
| ²³ Haus und Grund für Nordrhein-Westfalen Nr. 7 vom Juli 1965 | |