

Niederschrift über die Vorstandssitzung des Verbandes Rheinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. am Donnerstag, den 13. März 1997, Restaurant "Das kleine Stapelhäuschen" Fischmarkt 1-3 in 50657 Köln, 15.30 Uhr bis 19.45 Uhr

Anwesenheit

Herr Professor Dr. Eekhoff, Bonn (Verbandsvorsitzender)

Der Fall der Mauer ist auch für den Verband der Beginn neuer Herausforderungen

Herbogens, Duisburg
 Dr. Jahn, Gelsenkirchen
 Derichs, Düren
 Giesen, Moers
 Dr. Kohlhase, Düsseldorf (Ehrenvorsitzender)

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Vorstandes 4. Dezember 1996
3. Gewinn-u. Verlustrechnung 1996/ Bilanz 1996/ Verbandshaushalt
4. Gemeinsamer Verbandstag in Andernach 25. - 26. April/1997
 - a) Steuerreform 1999 - Aktueller Stand und Ausblick
 - b) Reform des Mietrechts- Aktueller Stand und Ausblick

1. Verbandstag am 2. Juni 1989 in Solingen mit der Wahl von Hans Hochbruck zum neuen Vorsitzenden 222
2. Vorstandssitzung befasst sich mit Treffen der Großstadtvereine, einer möglichen Konföderation mit dem fünften Verband und dem Übersiedlerstrom aus der DDR 223
3. Verbandstag am 11. und 12. Mai 1990 in Moers zu der aktuellen Situation in der BRD und der DDR 224
4. Vorstandssitzungen befassen sich mit der Gründung von Haus & Grund-Vereinen und -Landesverbänden in der DDR, mit der Umstellung auf das Magazinformat und der Unterstützung von Dr. Jahn 225
5. Verbandstag am 10. und 11. Mai 1991 in Bad Breisig befasst sich mit dem Gesamtverband NRW und tagt zusammen mit Rheinland-Pfalz 227
6. Vorstandssitzungen befassen sich mit den Turbulenzen um die Wahl von Dr. Jahn zum Zentralverbandspräsidenten, dem Grundstück des Reichsbundes und der Einführung des Energiepasses 229
7. Verbandstag am 12. Juni 1992 in Hilden mit der Wahl von Dr. Paul zum neuen Vorsitzenden 230
8. Vorstand befasste sich mit der Kündigung des fünften Verbandes im Gesamtverband NRW und beim Zentralverband 232
9. Verbandstag am 4. und 5. Juni 1993 in Neuss zu den gestiegenen Betriebskosten von Mietwohnungen 232
10. Vorstand befasst sich mit der Rolle des Reichsbundes 233
11. Verbandstag am 22. April 1994 in Monschau mit dem Vortrag: „Der moderne Verband“ 234

12. Verbandstag am 28. April 1995 in Bonn-Bad Godesberg mit der Wahl von Prof. Eekhoff zum neuen Vorsitzenden 235
13. Verbandstag am 3. Mai 1996 in Leverkusen zur Wohnungspolitik in NRW 238
14. Verbandstag am 25. April 1997 in Andernach mit dem Fokus auf die „Zweiten Miete“ 240
15. Verbandstag am 28. April 1998 in Wuppertal befasst sich mit der Beendigung der Mitgliedschaft von Vereinen im Reichsbund 241
16. Vorstandssitzung befasst sich mit der Einführung der E-Mail und dem neuen Haus & Grund Design 243
17. Verbandstag am 16. April 1999 in Neuss mit deutlicher Kritik am Neubau des Zentralverbandes in Berlin 243
18. Außerordentliche Mitgliederversammlung am 23. Juni 1999 in Köln beschließt den Austritt aus dem Zentralverband 245
19. Verbandstag am 5. Mai 2000 in Remscheid bleibt beim Austritt trotz positiver Verhandlungen mit dem Zentralverband beim Schatzmeister-Amt 246
20. Außerordentliche Mitgliederversammlung am 14. Dezember 2000 in Bonn befasst sich mit den Ergebnissen der Strukturkommission des Landes- und Zentralverbandes 247
21. Verbandstag am 28. Juni 2001 in Köln steht vor dem Zusammenbruch des Rheinischen Verbandes 248
22. Verbandstag am 20. September 2001 in Duisburg 250

1 Verbandstag am 2. Juni 1989 in Solingen mit der Wahl von Hans Hochbruck zum neuen Vorsitzenden



Auf der Mitgliederversammlung im Rahmen des Verbandstages am 2. Juni 1989 im Theater- und Konzerthaus in Solingen begrüßte Dr. Kohlase den Präsidenten des Gesamtverbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebände in Nordrhein-Westfalen, Herrn Schaefer.¹ Am Vormittag hielten Herr Schaefer und Herr Laut zwei Fachreferate. Dr. Kohlase teilte mit, dass die Satzungsänderungen noch nicht im Vereinsregister eingetragen worden seien. Neben den üblichen Regularien gab Dr. Løyen-Lequis einen Überblick über den Verlag Haus und Grund. Bei den Vorstandswahlen sind die turnusgemäß ausscheidenden Mitglieder Cremer aus Leichlingen, Giesen aus Moers, Dr. Kaumanns aus Neuss, Matberg aus Wesel wieder und Prof. Dr. Froberg aus Düsseldorf neu in den Vorstand gewählt worden.

Delegierte auf dem Verbandstag von Haus & Grund Rheinland am 2. Juni 1989 in Solingen

In seiner Begrüßungsansprache sagte Dr. Kohlase: „*Wer angesichts der erreichten Versorgungslage auf den Wohnungsmärkten das Gespenst einer neuen Wohnungsnot an die Wand zu malen versucht, handelt unredlich und unverantwortlich.*“ Dies bestätigten die vorliegenden Daten der Volkszählung aus dem Jahre 1987. Unbestritten sei allerdings, dass es in Ballungsgebieten zum Teil Engpässe gebe. Gründe hierfür seien die Tatsache, dass der Wohnungsmarkt allein im Jahre 1988 rund 400.000 Aussiedler, Asylbewerber und Zuwanderer aus EG-Ländern zusätzlich habe verkraften müssen. Hinzu kamen die große Zahl an Neugründungen von Haushalten durch geburtenstarke Jahrgänge, das starke Anwachsen der Studentenzahlen und die Tatsache, dass die Lebenserwartung ständig gestiegen sei. Diese Ausführungen könnte man auf die heutige Zeit vollständig übertragen.

Dr. Kohlase kandidierte nicht erneut für das Amt des Vorsitzenden. Auf seinen Vorschlag hin wurde Hans Hochbruck aus Krefeld einstimmig zum neuen Vorsitzenden gewählt. Herr Hochbruck war seit 1975 Vorsitzender des Krefelder Vereins. Seit 1986 war er Schatzmeister des Rheinischen Verbandes. In einer kurzen Laudatio kam er auf die großen Verdienste von Herrn Dr. Kohlase zu sprechen, der 18 Jahre lang Vorsitzender des Rheinischen Verbandes gewesen war. Die Mitgliederversammlung wählte ihn zum Ehrenvorsitzenden.

Auf Vorschlag von Herrn Hochbruck wurde Herr Krämer aus Bergisch Gladbach zum stellv. Verbandsvorsitzenden, Herr Giesen aus Moers zum Schatzmeister und Herr Dr. Løyen-Lequis aus Aachen zum stellv. Schatzmeister gewählt.

2 Vorstandssitzung befasst sich mit Treffen der Großstadtvereine, einer möglichen Konföderation mit dem fünften Verband und dem Übersiedlerstrom aus der DDR



Herr Hochbruck gab auf der Vorstandssitzung am 30. August 1989 bekannt, dass der engere Vorstand zur Überwindung der gegenwärtigen Personalnot der Geschäftsstelle entschieden habe, für die Zeit vom 1. Oktober bis 31. Dezember 1989 vorübergehend einen zweiten Juristen einzustellen.² Es handelte sich um den designierten Geschäftsführer des Koblenzer Vereins. Herr Pütz kritisierte, dass sich vor kurzem einige Geschäftsführer von Großstadtvereinen zu einem Meinungsaustausch zusammengefunden hätten. Derartige Treffen sollten aus Gründen der Verbandsraison tunlichst nur im Rahmen von Verbandsveranstaltungen zustande kommen. Derartige Nebenschauplätze seien zu vermeiden.

Kurz nach dem Fall der Mauer berichtete Hans Hochbruck auf der Vorstandssitzung am 6. Dezember 1989, dass der engere Vorstand mit Herrn Schaefer zu einer Unterredung zusammengekommen sei, in der man die Möglichkeit einer Art „Konföderation“ zwischen dem Rheinischen Verband und dem fünften Verband erörtert habe.³ Er stellte fest, dass die Kontakte eng und gut seien. Im Gespräch waren gemeinsame Arbeitstagungen angesprochen worden und dass die Kölner Zeitung im Gewande des Magazins des Rheinischen Verbandes erscheinen könnte.

Thema auf der Vorstandssitzung am 21. Februar 1990 war der Übersiedlerstrom aus der DDR, aber auch die Zuwanderung durch Aussiedler und Asylanten.⁴ Im Jahre 1989 sei der Zustrom auf 720.000 Personen angewachsen. Hans Hochbruck gab Hinweise auf verschiedene Aktivitäten, die angestrengt worden seien, um des Zustroms Herr zu werden und um die Wohnungsversorgung zu sichern. Er berichtete auch über eine Reise des Zentralverbandes nach Dresden im Januar 1990. Die Wohnungssituation in Dresden sei katastrophal gewesen.

links: Sanierungsviertel im Leipziger Osten, 1990.

rechts: Einer der besser erhaltenen Straßenzüge in Leipzig, 1990



Bundesbauministerin Gerda Hasselfeldt:
„Wir haben in der Bundesrepublik einen funktionierenden Wohnungsmarkt.“

Verbandstag am 11. und 12. Mai 1990 in Moers zu der aktuellen Situation in der BRD und der DDR

Am 11. und 12. Mai 1990 fand im Motel Moers in Moers der Verbandstag statt.⁵ Themen der Arbeitstagung waren „Das Grundeigentum in der DDR“ vom Geschäftsführer des Berliner Verbandes, Herrn Kirchwitz, sowie die Altstadtanierung in Moers von Herrn Stadtdirektor a. D. Oppers. Die Stadtparkasse Moers hatte die Kosten für die Kaffeetafel übernommen und der Moerser Verein die Kosten für das Abendessen.

Auf der Mitgliederversammlung am 12. Mai 1990 skizzierte der Verbandsvorsitzende Hochbruck in kurzen Zügen die jetzige Situation in West und Ost, wie sie kurz vor dem Zustandekommen des Staatsvertrages bestand. Er unterzog zudem die beabsichtigten Mietrechtsänderung einer kritischen Würdigung und kam zu dem Ergebnis, dass diese Novellierung noch mehr Investoren vom Markt abhalten werde.

Die Zeichen stünden auf Sturm, weshalb auch der Zentralverband für den 7. Juni 1990 in Bad Godesberg zur einer Protestkundgebung aufgerufen habe. Herr Hochbruck teilte mit, dass der Bonner Verein nicht die Absicht habe, zum Rheinischen Verband zurückzukehren. Allerdings bestünden mit ihm gute Kontakte, „die hoffentlich eines Tages bewirken, dass er zu uns zurückfinde“. Verabschiedet wurde der Geschäftsführer der GmbH, Herr Weber. Unter seiner Führung habe sich der Verlag in einer Weise stabilisiert, wie dies wohl kaum jemand vorher für möglich gehalten habe.

Scharfe Kritik übte Herr Hockbruck an den landesweit erfolgten Erhöhungen der kommunalen Abgaben. Mit teilweise drastischen Anhebungen der Gebühren und der Grundsteuer würden einseitig die privaten Eigentümer belastet.⁶

Turnusgemäß sind die Herren Fritz Bentgens aus Duisburg, Hans Lamers aus Geldern und Ernst Pütz aus Wuppertal aus dem Vorstand ausgeschieden. Herr Lamers, der dem Vorstand seit 1955 angehört hatte, stand für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Die Herren

Delegierte auf dem Verbandstag in Moers



Bentgens und Pütz wurden einstimmig wiedergewählt. Auf Vorschlag des Ehrenvorsitzenden Dr. Kohlhasse wurde der Zentralverbandspräsident Dr. Paul erstmals in den Vorstand des Rheinischen Verbandes gewählt.

Gegen Ende wurden Entschließungsanträge zum Thema Müll- und Abwassergebühren und zur Kappungsgrenzenverordnung behandelt. Bundesministerin Hasselfeldt plante, die Kappungsgrenze von 30 auf 15 Prozent herabzusetzen.

Vorstandssitzungen befassen sich mit der Gründung von Haus & Grund-Vereinen und -Landesverbänden in der DDR, mit der Umstellung auf das Magazinformat und der Unterstützung von Dr. Jahn

In der Vorstandssitzung am 8. August 1990 stand die Bildung von Haus- und Grundeigentümergeinschaften und -verbänden in der DDR im Mittelpunkt der Diskussion.⁷ Nach Auskunft des Zentralverbandspräsidenten Dr. Paul sei die damalige Situation katastrophal gewesen. So bestünden Rivalitäten z. B. in Dresden, wo bereits zwei Vereine existierten, deren einer stark von früheren SED-Leuten durchgesetzt gewesen sei. Im Übrigen wurde angemerkt, dass in der DDR das Verhältnis zum Privateigentum stark gestört sei. Der Vorstand des Rheinischen Verbandes war der Ansicht, dass der Aufbau der DDR-Vereine nicht beeinflusst werden könne.

Vorgestellt wurde der neue Geschäftsführer des Verlages Haus und Grund, Herr Klaus Krumme, der seit dem 16. Juli 1990 im Amt war.

In der August-Sitzung des Zeitungs- und Redaktionsausschusses galt der Dank dem ausgeschiedenen Verlagsleiter Karl Weber und ein „Glück auf“ dem neuen Verlagsleiter Klaus Krumme. Unser Foto zeigt (von links): Klaus Krumme, Klaus-Dieter Krupp, Hans Hochbruck, Karl Weber, Dr. Hagmann, Hans-Walter Laut und Manfred Leyendecker.



Haus und Grund

Vereine des Landesverbandes Rheinland



Herr Emrich, Geschäftsführer der Union GmbH & Co. KG in Düsseldorf, stellte auf der Vorstandssitzung am 5. Dezember 1990 die Umstellung vom Zeitungs- auf das Magazinformat dar. Chefredakteur Krupp erklärte, dass insbesondere die Themenreihe „Nachgefragt“ sehr positiv aufgenommen worden sei.⁸ Diskutiert wurde, ob zum 1. April 1991 die Seitenzahl von 32 auf 40 erhöht werden sollte. Das Verbandsmagazin hatte einen Erlös von 1.084.669 DM erbracht. Dem standen Ausgaben in Höhe von 869.165 DM gegenüber.



Interview im Union-Press-Haus.
Von links: Volker Gierth, Generalsekretär beim ZV, Präsident Dr. Friedrich-Adolf Jahn und Chefredakteur Klaus-Dieter Krupp.

Bei der Frage nach dem neuen Zentralverbandspräsidenten zeichnete sich ab, dass sich die meisten Landesverbände für Dr. Friedrich Jahn aus Münster, den früheren Staatssekretär im Wohnungsbaud- und Justizministerium sowie Landrat in Münster, festgelegt haben. Auf der Vorstandssitzung am 27. Februar 1991 war nunmehr auch der Vorstand des Rheinischen Verbandes der Auffassung, dass Dr. Jahn aufgrund seines Werdegangs, seiner Fähigkeiten und seiner Verbindungen für das Amt des Zentralverbandspräsidenten bestens geeignet sei.⁹

Verbandstag am 10. und 11. Mai 1991 in Bad Breisig befasst sich mit dem Gesamtverband NRW und tagt zusammen mit Rheinland-Pfalz

Die Mitgliederversammlung anlässlich des Verbandstages am 10. und 11. Mai 1991 im Kurhaus in Bad Breisig begann mit einer Gedenkminute für das Vorstandsmitglied Dr. Froberg, der am 7. November 1990 verstorben war.¹⁰ Herr Hochbruck verlas ein Schreiben von Herrn Artzinger-Bolten aus Köln, der darin rügte, dass ihm nicht, wie seinem Mitbewerber um das Amt des Zentralverbandspräsidenten, Dr. Jahn, die Möglichkeit eröffnet worden sei, vor der Mitgliederversammlung des Rheinischen Verbandes sprechen zu dürfen.

In einem kurzen Abriss berichtete Hans Hochbruck über die Aktivitäten des Gesamtverbandes NRW. Die Einigungsbestrebungen, die ein nicht unerhebliches Gründungsmotiv des Gesamtverbandes gewesen waren, seien bislang keinen Schritt vorangekommen. Hanns Schaefer hatte die Vorbedingung gestellt, dass der zweite Kölner Verein, der dem Rheinischen Verband angehörte, dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein beitreten sollte. Wenn es nicht möglich sei, die Gemeinsamkeiten über den bisherigen Umfang hinaus zu erhöhen, dann sollt die Frage angegangen werden, ob ein weiterer Verbleib des Rheinischen Verbandes im NRW-Gesamtverband in der Zukunft noch sinnvoll sei. Jedenfalls könnt es nicht angehen, dass die Existenz des Gesamtverbandes den Rheinischen Verband in seiner selbstständigen Verbandsarbeit einschränke.



Dr. Jahn bei seinem Referat in Bad Breisig: „Wohngeld schafft keine Fälle von Fehlbelegung“



Am Vorstandstisch (von links): Werner Dautermann, Richard Schilling, Dr. Jahn, Dr. Hagemann, Hans Hochbruck, Toni Krämer



Bei der Pressekonferenz (von links): Hans Walter Laut, Hans Hochbruck, Dr. Hagemann, Richard Schilling und Gerhard Ulle

Der neue Geschäftsführer des Verlages Haus und Grund, Herr Krumme, konnte bei einem Umsatz von 1.508.000 DM einen Gewinn von 62.000 DM verkünden.

Die turnusgemäß ausscheidenden Vorstandsmitglieder Derichs aus Düren, Jung aus Euskirchen, Dr. Kunz aus Leverkusen und Pistor aus Solingen wurden wiedergewählt. Für den verstorbenen Herrn Prof. Froberg wurde der Geschäftsführer des Düsseldorfer Vereins, Herr Rechtsanwalt Lente neu in den Vorstand gewählt.

Am 11. Mai fand eine gemeinsame Arbeitstagung des rheinischen und des rheinland-pfälzischen Landesverbandes statt. „Nur durch die uneingeschränkte Anwendung der Grundsätze der sozialen Marktwirtschaft kann eine funktionierende Wohnungswirtschaft erreicht und Engpässe bei der Wohnungsversorgung überwunden werden“, erklärten die beiden Landesverbandsvorsitzenden Hans Hochbruck und Dr. Hagemann. Im Mittelpunkt der Arbeitstagung standen die Ausführungen des Vorsitzenden des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau des Deutschen Bundestages, Dr. Friedrich-Adolf Jahn. Es war ein Plädoyer für den Grundwert Privateigentum. Zum Abschluss referierte Ministerialrat Dr. Jung aus Mainz über das Thema „Die Abfallbeseitigung – sind die Probleme überhaupt noch lösbar?“



Von konzentrierter Aufmerksamkeit und reger Diskussion geprägt war die gut besuchte gemeinsame Arbeitstagung der beiden Landesverbände in Bad Breisig.

Vorstandssitzungen befassen sich mit den Turbulenzen um die Wahl von Dr. Jahn zum Zentralverbandspräsidenten, dem Grundstück des Reichsbundes und der Einführung des Energiepasses

Nachdem Dr. Jahn auf dem Zentralverbandstag am 23. Mai 1991 in Garmisch-Partenkirchen zum neuen Präsidenten gewählt worden war, berichtete u. a. das Hamburger Nachrichtenmagazin DER SPIEGEL, dass es zwischen Teilen des Vorstandes und Herrn Dr. Jahn Unstimmigkeiten bei der Frage, ob er ehren- oder hauptamtlich tätig sei, gegeben habe. Dies hatte nämlich große Auswirkungen auf die bei der Bezahlung des Präsidentenamtes. Hans Hochbruck erklärte in der Vorstandssitzung am 10. Juli 1991 den gesamten Vorgang.¹¹ Der frühere Zentralverbandspräsident Dr. Paul konnte mittels einer erfolgreichen einstweiligen Verfügung den Abdruck einer Gegendarstellung im SPIEGEL durchsetzen.



Auf der Vorstandssitzung am 9. Oktober 1991 berichtete Zentralverbandspräsident Dr. Jahn, dass zwei Klagen gegen den Zentralverband anhängig seien, zum einen die Feststellung der Nichtigkeit seiner Wahl zum Präsidenten und zum anderen die Klage auf Unwirksamkeit seines Anstellungsvertrages.¹² Kläger waren sowohl Haus & Grund Ostwestfalen-Lippe als auch der fünfte Verband, der nunmehr als Haus & Grund Nordrhein und Westfalen auftrat. Der Vorstand des Rheinischen Verbandes sagte Dr. Jahn seine Unterstützung zu. Dr. Paul berichtete, dass der Zentralverbandsvorstand den ostdeutschen Vereinen einen Werbekostenzuschuss in Höhe von 30.000 DM zur Verfügung gestellt habe, um den Aktivitäten des Deutschen Mieterbundes Paroli bieten zu können. Des Weiteren teilte er mit, dass der Reichsbund, der Rechtsvorgänger des Zentralverbandes, über ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 600 qm in Berlin verfüge.

Herr Cremer legte in der Vorstandssitzung vom 4. Dezember 1991 dar, welche Bewandnis es mit der geplanten Einführung des Energiepasses auf sich habe.¹³ Er hatte sich zusammen mit Hanns Schaefer mit der Fraktionsspitze der CDU getroffen, um auf die vielfältigen Probleme vor allem für den Altbestand aufmerksam zu machen.

Hans Hockbruck teilte auf der Vorstandssitzung am 11. März 1992¹⁴ mit, dass die Klagen in beiden Verfahren gegen den Zentralverband erfolgreich gewesen waren. So hatte das

Blick in die Eingangshalle und in das Publikum. Unter den Zuhörern Staatsminister a. D. Dr. Kohlhase, 1991



Jurist und CDU-Bundestagsabgeordneter Dr. Friedrich-Adolf Jahn aus Münster wurde zum neuen Präsidenten des Zentralverbandes gewählt, 1991

Landgericht Düsseldorf entschied, dass die Wahl von Herrn Dr. Jahn zum Zentralverbandspräsidenten unwirksam sei. Als Begründung habe das Gericht angegeben, dass die Ungültigkeit der Wahl auf die mangelnde Aussprache zurückzuführen sei. Die Aussprache hätte nicht durch Beschluss verhindert werden dürfen, da sie ein Minderheitenrecht sei. Auch der vom Vorstand gebilligte Anstellungsvertrag sei unwirksam gewesen, weil beim Abschluss des Vertrages keine ordnungsgemäße Vertretung vorgelegen habe. Am 10. April 1992 fand in Frankfurt eine außerordentliche Mitgliederversammlung statt, auf der sämtliche Verfahrensfehler behoben wurden.

Verbandstag am 12. Juni 1992 in Hilden mit der Wahl von Dr. Paul zum neuen Vorsitzenden

Der Verbandstag am 12. Juni 1992 im Hotel Bellevue in Hilden begann mit einer Arbeitstagung und einem Vortrag von Herrn Derichs zum Thema „**Öffentliches Baurecht im Umbruch**“.¹⁵ Auch die neueste Rechtsprechung zur Modernisierung und Vermieterkündigung, insbesondere durch das Bundesverfassungsgericht, stand auf der Tagesordnung.

Auf der Mitgliederversammlung wurde es spannend. Obwohl der Vorstand auf seiner letzten Sitzung vor der Jahrestagung einstimmig den Beschluss gefasst hatte, Dr. Theodor Paul zum Nachfolger von Hans Hochbruck zum neuen Vorsitzenden zu wählen, ließ das Vorstandsmitglied und Vorsitzender des Euskirchener Vereins, Bert Jung, die „Katze erst aus dem Sack“, als Dr. Paul von Knut Giesen offiziell nominiert worden war. Vorgeschlagen wurde als Gegenkandidat der Vorsitzende des Leverkusener Vereins, Rolf Kunz, der seine Kandidatur „schweren Herzens“ getragen habe, wobei es ihm nicht in erster Linie um Personen gegangen sei, sondern um den Bestand des Verbandes, der, so Kunz weiter, mit einer Reform der Geschäftsführung einhergehen müsse. Die anschließende Wahl fand geheim statt, wobei 154 Stimmen auf Dr. Theodor Paul und 75 auf Rolf Kunz entfielen. Toni Krämer aus Bergisch Gladbach wurde als stellvertretender Vorsitzender wiedergewählt. Auch hier gab es bei der Abstimmung Turbulenzen. Der auch hier kandidierende Kunz unterlag mit 61 Stimmen knapp dem ebenfalls um den Stellvertreterposten kandidierenden Hans Hochbruck, so dass eine Stichwahl notwendig wurde, da Toni Krämer in diesem ersten Wahlgang nicht genügend Stimmen auf sich vereinen konnte. In der Stichwahl konnte sich Krämer mit 194 Stimmen zu 32 Stimmen für Hochbruck durchsetzen. Die turnusgemäß ausscheidenden Vorstandsmitglieder Rolf Cremer aus Leichlingen und Dr. Heiner Kaumanns aus Neuss wurden wiedergewählt. Für die ausscheidenden Mitglieder Herbert Matberg aus Wesel und Dr. Herbert Loyen-Lequis aus Aachen rückte Prof. Dr. Peter Rasche aus Aachen, Helmuth Meyer aus Eitorf und Horst-Lothar Sieben aus Viersen in den Vorstand auf. Knut Giesen wurde im Amt des Schatzmeisters bestätigt und Bert Jung aus Euskirchen zu seinem Stellvertreter gewählt. Der Wahlgang zog sich über zwei Stunden hin.

Die Stimmung war zuvor bereits aufgeheizt, weil der Geschäftsbericht nicht kritiklos zur Kenntnis genommen worden ist. „*Allen voran die Geschäftsführer der Vereine aus Leverkusen und Duisburg, Ulrich Breezke und Georg Jachmich, bemängelten den Inhalt des Berichts und stellten das Engagement der Geschäftsführung in Zweifel. Tenor der Kritik: Der Geschäftsbericht lasse nicht eindeutig genug erkennen, was die Kölner Geschäftsleitung geleistet habe*“, schrieb das Haus und Grund Magazin in der Juli-Ausgabe 1992.

Der neue Vorsitzende Dr. Paul schaffte es durch sein Schlusswort aber, die Delegierten in ruhiges Fahrwasser zu lenken. Zum Thema Öffentlichkeitsarbeit sagte Dr. Paul, hier habe es „*in letzter Zeit bei der Organisation Defizite gegeben*“ Die Massenmedien würden heute darüber entscheiden, was der breiteren Öffentlichkeit bewusst gemacht werde und was nicht. „*Setzen wir also gemeinsam neue Schwerpunkte für die Verbandsarbeit und versuchen in gemeinsamer harmonischer Zusammenarbeit, die Effektivität des Verbandes zu erhöhen. Rücken wir zusammen, Schulter an Schulter, und stellen wir uns in Verantwortung den Aufgaben, die einer Lösung harren*“.



Bei schwülem Wetter und aufgeheizter Stimmung ging es auf dem Landesverbandstag in Hilden heiß her, 1992



Wahlmarathon mit wechselnder Hilfestellung bei der Stimmauszählung (von links): Erwin Freihoff, Wilhelm Ricking, Dr. Hermann Kohlhase und Ernst-Willy Ploemacher.



Am Abend war es endlich soweit. Der neu gewählte Vorstand trat an zum „Familienfoto“ (von links): Prof. Peter Rasche, Hans Hochbruck, Dr. Heiner Kaumanns, Knut Giesen, Helmuth Meyer, Dr. Theodor Paul, Dr. Hermann Kohlhase, Toni Krämer, Rolf Cremer, Bert Jung und Horst-Lothar Sieben, 1992



Verbandsvorsitzender Dr. Paul



Hans Hochbruck

Vorstand befasst sich mit der Kündigung des fünften Verbandes im Gesamtverband NRW und beim Zentralverband

Dr. Paul sagte in der Vorstandssitzung am 9. Dezember 1992, dass der Gesamtverband NRW den Antrag auf Aufnahme in den Zentralverband stellen würde, wenn alle bisherigen fünf Landesverbände ihre Vorstandsämter im Zentralverbandsvorstand niederlegten.¹⁶ Allerdings hatte der Ruhrverband bereits seine Mitgliedschaft im Gesamtverband gekündigt. In gleicher Sitzung wurde auch auf die Forderung Schaefers eingegangen, dass sich der Verein Köln-Porz dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 anschließen solle. Der Vorstand machte hier aber zur Bedingung, dass der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein weiterhin der Gesamtorganisation Haus & Grund Deutschland angehören und dem Rheinischen Verband wieder beitreten sollte; zumindest sollten die Mitglieder des Vereins in Porz die Beiträge an den Rheinischen Verband abführen.

Für Aufsehen sorgte die Ankündigung des fünften Verbandes, wonach die Mitgliedschaft sowohl im Gesamtverband NRW als auch im Zentralverband zum 31. Dezember 1993 gekündigt worden sei, wie Hans Hockbruck dem Vorstand auf seiner Sitzung am 3. März 1993 berichtete.¹⁷

Verbandstag am 4. und 5. Juni 1993 in Neuss zu den gestiegenen Betriebskosten von Mietwohnungen

Am 4. und 5. Juni 1993 fand in der Stadthalle in Neuss der Verbandstag statt. Der Verbandsvorsitzende Dr. Paul eröffnete die Mitgliederversammlung am 4. Juni 1993 und teilte mit, dass sich der Bürgermeister der Stadt Neuss, Dr. Reinartz, außerstande sehe, das vorgesehene Grußwort zu halten, weil Ministerpräsident Johannes Rau in der Stadt weile.¹⁸ Er gedachte des verstorbenen Herrn Dr. Fischer, der als stellvertretender Verbandsdirektor 44 Jahre lang für den Rheinischen Verband tätig gewesen war. Zur derzeitigen Situation des privaten Haus- und Grundeigentums sagte Dr. Paul, dass angesichts des wirtschaftlichen Abschwungs und der immensen öffentlichen Gesamtverschuldung von ca. 1 Billion DM eine ernste Situation bestehe. Da ein Aufschwung im Wohnungsbau in erster Linie der Initiative der privaten Investoren bedürfte, müssten die Rahmenbedingungen für Investitionen stimmen. Er verwies in diesen Zusammenhang auf das neueste Buch von Staatssekretär Eekhoff.

Ass. Laut teilte in seinem Geschäftsbericht mit, dass der Rheinische Verband derzeit 70.314 Mitglieder habe und damit der drittgrößte Landesverband in der Gesamtorganisation sei. Der Rheinische Verband habe ein Verfahren zur Erhebung der örtlichen Beiträge und Gebühren eingeleitet. Zu diesem Zweck wurden alle Vereine angeschrieben. Die Auswertung ergab, dass sich die kommunalen Abgaben teilweise explosionsartig erhöht hätten. Sinn dieser



Der verstorbene Dr. Karl Fischer war 44 Jahre für den Verband tätig

Aktion war es, aufzuzeigen, dass die in den offiziellen Mietenstatistiken ausgewiesenen Steigerungsraten in erster Linie durch die Betriebsmehrkosten bedingt gewesen seien.

Großes Thema war die Rolle des Rheinischen Verbandes im NRW-Gesamtverband. Außer dem Rheinischen Verband hatten auch der Ruhrverband und der fünfte Verband dem NRW-Gesamtverband zum 31. Dezember 1993 gekündigt. Die Mitgliederversammlung war einhellig der Meinung, dass die Existenz des Gesamtverbandes weder den Rheinischen Verband noch die Ortsvereine an einer selbstständigen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit hindern dürfe. Daraufhin wurde einstimmig beschlossen, dass sowohl dem Rheinischen Verband als auch seinen Mitgliedsvereinen unbenommen sei, selbstständig Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben. Eine Beschränkung seitens des Gesamtverbandes sei insofern nicht zu akzeptieren. Der Rheinische Verband sollte zudem mit Nachdruck seine Bemühungen fortsetzen, um auf politischer Ebene seinen Einfluss geltend zu machen, mit dem Ziel, eine Meinungsbildung tunlichst im Sinne des Rheinischen Verbandes zu erreichen.

Diskutiert wurde über das seit kurzem vom Solinger Verein gratis herausgegebene Haus- und Grundeigentümer-Journal. Dem Aachener und dem Duisburger Verein seien entsprechende Angebote gemacht worden. Gegen den Solinger Fall wurden erhebliche Bedenken geäußert, weil die Gefahr der Zersplitterung drohe.

Die turnusgemäß ausscheidenden Vorstandsmitglieder Bentgens aus Duisburg und Pütz aus Wuppertal wurden einstimmig wiedergewählt.

Auf der Arbeitstagung am 5. Juni 1993 hielt der Vorsitzende der CDU-Landtagsfraktion, Helmut Linsen, ein Grußwort. Ministerialrat Schilling aus dem Bundesjustizministerium hielt einen Vortrag zum Vierten Mietrechtsänderungsgesetz.

Vorstand befasst sich mit der Rolle des Reichsbundes

Dr. Paul schilderte in der Vorstandssitzung am 27. Oktober 1993 die geschichtliche Entwicklung des Bundes Deutscher Haus- und Grundbesitzer e.V., kurz Reichsbund genannt.¹⁹ Gegründet worden sei der Reichsbund unter seinem damaligen Namen „Centralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands“ im Jahre 1879. Ins Vereinsregister wurde er im Jahre 1910 eingetragen. Die Satzung sei wiederholt geändert und neugefasst worden. Ursprünglich seien nur die Ortsvereine Mitglieder im Reichsbund gewesen. Aufgrund einer nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgten Satzungsänderung waren Mitglieder des Reichsbundes nur noch die Landesverbände. Allerdings hatte der Reichsbund mit Schreiben vom 24. Juni 1993 die Landesverbände und die Vereine aufgefordert, mitzuteilen, ob sie sich als Mitglied des Reichsbundes betrachteten. Dies bejahten zum Beispiel Duisburg, Düsseldorf und Solingen. Die Frage der Mitgliedschaft war in erster Linie wegen des Grundstücks Mohrenstraße 33 am



Dr. Theodor Paul neben Bundesbauministerin Gerda Hasselfeldt bei einer Veranstaltung von Haus & Grund in Duisburg

Gendarmenmarkt in Berlin von Bedeutung, das eine Größe von 610 qm hatte und dessen Wert mit etwa 8 bis 100 Millionen DM beziffert worden war. Der Vorstand erklärte daraufhin, dass sich auch der Rheinische Verband als Mitglied des Reichsbundes betrachte, hilfsweise aber seinen sofortigen Beitritt erkläre. Als „Unverschämtheit“ wurde seitens einzelner Vorstandsmitglieder die Aufforderung von Zentralverbandspräsident Dr. Jahn empfunden, dass die Vereine aus dem Reichsbund austreten sollten, da dadurch eine Verschmelzung zwischen Reichsbund und Zentralverband möglich sei, mit der Folge, dass keine Steuern anfallen würden.

Auf der Vorstandssitzung am 23. März 1994 teilte Dr. Paul mit, dass der fünfte Verband die Kündigung seiner Mitgliedschaft zum Ende des Jahres 1993 zurückgenommen, diese aber im Januar 1994 mit Wirkung zum 31. Dezember 1994 erneut ausgesprochen habe.

Der Vorstand beschloss auf seiner Sitzung am 21. April 1994 den Eintritt des Aktuell-Verlages von Gerhard Modrow in den Vertrag zwischen dem Verlag Haus und Grund GmbH und der Zentralredaktion Klaus-Dieter-Krupp GmbH. In gleicher Sitzung wurde das Für und Wieder eines erneuten Beitritts des Rheinischen Verbandes in den Gesamtverband NRW diskutiert. Der Vorstand war ganz überwiegend der Auffassung, dass die erforderliche Geschlossenheit der Landesverbände in NRW fehle. Auch war der Pflichtbezug der „Deutschen Wohnungswirtschaft“ des Zentralverbandes ein Thema.

11. Verbandstag am 22. April 1994 in Monschau mit dem Vortrag: „Der moderne Verband“



Volker Gierth, Generalsekretär von Haus & Grund Deutschland mit dem Vortrag: Der moderne Verband

Nach der Eröffnung durch den Verbandsvorsitzenden Dr. Paul auf dem Verbandstag am 22. April 1994 im Hotel Carat in Monschau begrüßte der Vorsitzende des Aachener Haus- und Grundbesitzervereins, Herr Prof. Dr. Peter Rasche, die Teilnehmer der Mitgliederversammlung.²³ Dr. Paul sagte in seinem Situationsbericht über aktuelle Fragen der Wohnungswirtschaft, dass das vierte Mietrechtsänderungsgesetz deutlich mache, dass die Erosion des Eigentumsrechts immer mehr voranschreite. Positiv sei aber zu vermerken gewesen, dass voraussichtlich ab dem Jahre 1995 die Darstellung der Mietenentwicklung durch die Statistikämter des Bundes und des Landes NRW getrennt nach Nettomieten und Betriebskosten ausgewiesen werde. Dies sei auf Intervention des Rheinischen Verbandes erfolgt.

Im Anschluss hieran referierte der Generalsekretär des Zentralverbandes, Volker Gierth, über das Thema „Der moderne Verband“. Danach sollten die Geschäftsstellen mit moderner Technik vernünftig ausgestattet werden sowie eine hauptamtliche Vereinsgeschäftsführung vorweisen. Die Gesamtorganisation müsse schlanker werden, um schlagkräftiger zu sein, so dass fünf Landesverbände in einem Bundesland wie NRW keine wirksame politische Interessenvertretung gegenüber der Landesregierung sein könne.

Einheitliches Auftreten und einheitliche Artikulierung nach außen und eine einheitliche Verbandszeitung seien erforderlich.

Der Zentralverband brauche bei wachsenden Anforderungen auch mehr Geld und mehr Personal. Vereinsarbeit dürfe sich nicht in Beratungen erschöpfen, sondern müsse auch nach außen dokumentiert werden.

Verbandssyndikus Leyendecker referierte über das Thema „Die Neuorganisation des Verbandes Haus und Grund Rheinland“. Eine Tischvorlage wurde hierzu verteilt. Inhaltlich ging es um die Neugliederung der kleinen Vereine, die Öffentlichkeitsarbeit der Vereine und des Rheinischen Verbandes, die Ausrüstung der Geschäftsstelle, die Verbandsarbeit, den Gesamtverband sowie den Verlag Haus und Grund.

Herr Giesen erklärte in seiner Funktion als Schatzmeister, dass nach etlichen Jahrzehnten erstmals ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 8.790 DM ausgewiesen werden müsse, weil die Herrn Laut zugestandene Altersversorgung zum Tragen gekommen war.

Der Geschäftsführer des Verlages Haus und Grund, Herr Krumme, berichtete, dass die Umsatzgröße erstmals 2 Millionen DM überschritten habe.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Vorstandsmitglieder Derichs aus Düren, Dr. Kunz aus Leverkusen und Pistor aus Solingen wurden einstimmig wiedergewählt.



Verbandssyndikus Manfred Leyendecker

12. Verbandstag am 28. April 1995 in Bonn-Bad Godesberg mit der Wahl von Prof. Eekhoff zum neuen Vorsitzenden



Podium beim Delegiertentag (von links): Dr. Kohlhase, Ehrenvorsitzender, Prof. Dr. Eekhoff, neuer Landesvorsitzender, Dr. Paul, bisheriger Landesverbandsvorsitzender und Dr. Jahn, Präsident von Haus & Grund Deutschland

Am 28. April 1995 fand der Verbandstag in der Stadthalle von Bad Godesberg in Bonn statt.²⁴ Der Verbandsvorsitzende Dr. Paul begrüßte auf der Mitgliederversammlung besonders den Ehrenvorsitzenden Dr. Kohlhase sowie den Vorsitzenden von Haus & Grund Rheinland-Pfalz, Herrn Dr. Hagmann.²⁵ Ferner gab er einen kurzen Überblick über die vergangenen 50 Jahre der Wohnungswirtschaft, den er mit herausragenden Gesetzesänderungen belegte sowie anhand von anschaulichen Zahlenbeispielen verdeutlichte.



Neuer Verbandsdirektor Assessor Ingo Apel

Der spätere Verbandsvorsitzende, Prof. Dr. Eekhoff, Staatssekretär a. D. referierte über das Thema: **„Wirtschaftliche Chancen und Risiken von Wohnbauinvestitionen“**. Anschließend sprach Wolfgang Isemann über das Thema **„Feuchtigkeitsschäden – Dämmen, Heizen, Lüften“**.

Dr. Paul stellte die neue Geschäftsführung, die Herren Apel und Leyendecker, vor und teilte ergänzend mit, dass Herr Ass. Ingo Apel als Nachfolger von Herrn Laut seinen Dienst am 18. April 1995 angetreten habe. Herr Apel legte in einem kurzen Statement dar, wie der Verband seiner Meinung nach Öffentlichkeitsarbeit und Vereinsbetreuung betreiben sollte.

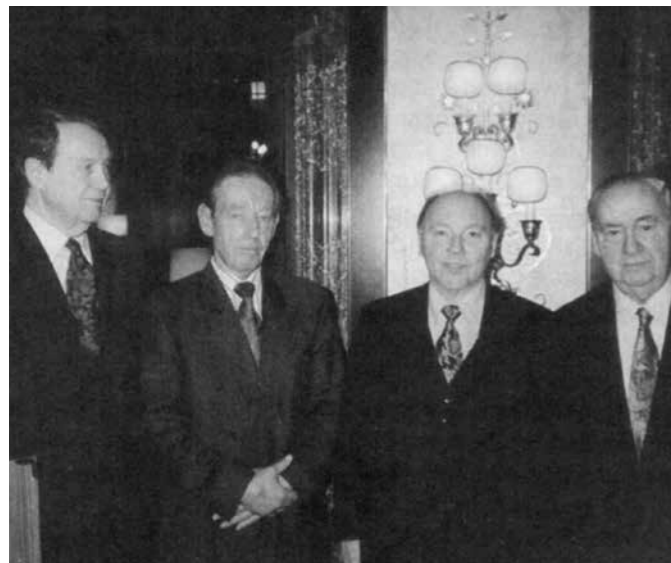
Hans Walter Laut hatte sich mit der Vollendung des 65. Lebensjahres am 28. Februar 1995 in den Ruhestand verabschiedet.²⁶ Er war 32 Jahre für den Rheinischen Verband tätig. In einer Feierstunde in Köln dankten Landesverbandsvorsitzender Dr. Paul sowie der Ehrenvorsitzende Dr. Kohlhasse Herrn Laut für die großen Verdienste. Auch Zentralverbandspräsident Dr. Jahn nahm an der Verabschiedung teil. Herr Laut sagte abschließend: *„Wir müssen als Organisation stärker und aggressiver unsere Rechte einfordern. Das setzt voraus, dass wir geschlossen und solidarisch handeln.“*²⁷

links: Verabschiedung in Köln: (von links) Dr. Theodor Paul, Landesvorsitzender des Rheinischen Verbands, Hans Walter Laut, Dr. Friedrich-Adolf Jahn, Präsident von Haus & Grund Deutschland und Ehrenvorsitzender Dr. Kohlhasse

rechts: Verbandsdirektor Hans Walter Laut, hier mit Gattin, wird von Dr. Reinhard Hagmann (links), rheinland-pfälzischer Landesvorsitzender und Werner Dautermann (rechts) in den Ruhestand verabschiedet

Sodann erstatte Dr. Paul einen kurzen Situationsbericht über aktuelle Fragen der Wohnungswirtschaft und -politik. In diesem Zusammenhang sprach er u. a. das Wohnungsbauerleichterungsgesetz, die steuerliche Förderung selbstgenutzten Wohnungseigentums sowie die statistischen Mietbelastungsquoten des Mieters an.

Schließlich gab er bekannt, dass er nach Ablauf seiner Amtszeit nicht erneut für das Amt des Vorsitzenden kandidieren werde und auch für kein weiteres Vorstandsamt zur Verfügung stehe. Er habe aber Verbindung mit Herrn Prof. Eekhoff aufgenommen, der sich für eine Kandidatur bereit erklärt habe. Hierzu wurde die Satzung dahingehend angepasst, dass Vorstandsmitglieder nicht Mitglied eines angeschlossenen Vereines sein müssen. Parallel zu seinen Bemühungen hatte Toni Krämer Kontakt mit Herrn Limbach, dem Vorsitzenden des Bonner Vereins aufgenommen. In einem Gespräch zwischen dem engeren Vorstand und Herrn Limbach am 26. April 1995 ging es um die Frage des Beitritts des fünften Verbands zum



Rheinischen Verband bzw. eine Fusion zum in Gründung befindlichen sechsten Verbandes, dem Verband Haus & Grund Nordrhein und Westfalen. Herr Limbach war stellv. Vorsitzender des „Neuen Verbandes“.

Dieser Verband befand sich allerdings noch im Stadium des Entstehens bzw. kurz vor der Eintragung in das Vereinsregister. Er umfasste acht Vereine mit ca. 26.000 Mitgliedern, darunter die Vereine Bonn, Bad Godesberg, Bochum, Dortmund, Oberhausen und Duisburg Meiderich. Herr Limbach hätte auch für das Amt des Vorsitzenden des Rheinischen Verbandes zur Verfügung gestanden, womit ein Zusammenschluss beider Verbände möglich gewesen wäre. Allerdings betonte Dr. Paul, dass er nicht länger Vorsitzender sein wolle, so dass man sich gezwungen sah, auf der bereits zwei Tage später tagenden Mitgliederversammlung einen neuen Vorsitzenden zu wählen. Trotz zahlreicher Gespräche hinsichtlich der Fusion beider Verbände stellte letztendlich der sechste Verband den Antrag auf Aufnahme in den Zentralverband, über den der Zentralverbandsvorstand in seiner Sitzung am 28. September 1995 positiv entschied.²⁹

Die Mitgliederzahl betrug mittlerweile 74.673, die in 53 Vereinen organisiert waren.

Dr. Paul schlug bei der Neuwahl des Vorsitzenden Herrn Prof. Johann Eekhoff vor und betonte, dass er acht Jahre lang Leiter der Abteilung Wohnungswesen im Bundesbauministerium und vier Jahre lang Staatssekretär im Bundeswirtschaftsministerium gewesen sei. Mit 243 Ja-Stimmen gegen 7 Nein-Stimmen wurde Eekhoff in der Folge zum neuen Vorsitzenden von Haus & Grund Rheinland gewählt. Bereits wenige Monate später konnte er im Vorstand durchsetzen, dass der Rheinische Verband sich in einer Höhe von 20.000 DM an einem Gutachten zu den Beschlüssen des Bundesverfassungsgerichts zur Einheitsbewertung, das von seinem Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln.³⁰

Bei der Wahl des stellv. Vorsitzenden schlug Herr Gastreich aus Eschweiler Herrn Prof. Rasche aus Aachen vor. Auch der bisherige stellvertretende Vorsitzende Toni Krämer stellte sich erneut zur Wahl, und unterlag aber Herrn Prof. Rasche mit 92 zu 155 Stimmen.

Während Herr Giesen aus Moers einstimmig erneut zum Schatzmeister gewählt wurde, gab es bei der Wahl des stellv. Schatzmeisters Kampfkandidaturen zwischen Herrn Krämer aus Bergisch Gladbach, Herrn Meyer aus Eitorf, Herrn Pistor aus Solingen sowie Herrn Sieben aus Viersen. Bei der Stichwahl konnte sich Herr Pistor gegenüber Herrn Krämer durchsetzen.

Die turnusgemäß ausscheidenden Mitglieder Cremer aus Leichlingen, Hochbruck aus Krefeld, Jung aus Euskirchen, Dr. Kaumanns aus Neuss, Krämer aus Bergisch Gladbach, Meyer aus Eitorf, Dr. Paul aus Düsseldorf und Herr Sieben aus Viersen sind alle wieder in den Vorstand gewählt worden.



Bei der öffentlichen Kundgebung in Düsseldorf: (von links) Prof. Dr. Eekhoff, Landesverbandsvorsitzender Haus & Grund Rheinland, Dr. Theodor Paul, Vorsitzender Haus & Grund Düsseldorf und Bundesbauminister Dr. Töpfer



Beim ersten Informationsgespräch Prof. Dr. Eekhoff, Landesvorsitzender von Haus & Grund Rheinland und NRW-Wohnungsbauminister Dr. Michael Vesper

13 Verbandstag am 3. Mai 1996 in Leverkusen zur Wohnungspolitik in NRW



*(von links): Siegfried Zellnig, wohnungs-
politischer Sprecher der CDU-Landtags-
fraktion in NRW, Prof. Dr. Eekhoff,
Landesverbandsvorsitzender und Dr. Rolf
Kunz, Vorsitzender H & G Leverkusen*

Der Verbandsvorsitzende Prof. Eekhoff begrüßte auf der Mitgliederversammlung am 3. Mai 1996 im Rahmen des Verbandstages im Schloss Morsbroich in Leverkusen die Vertreter des Deutschen Mieterbundes sowie des Landesinnungsverbandes der Schornsteinfegermeister NRW.³¹ Oberbürgermeister Dr. Mende schilderte einige Probleme, die die Stadt Leverkusen hinsichtlich der Arbeitsplatzbeschaffung und Wohnraumversorgung habe. Der Präsident des Zentralverbandes, Dr. Friedrich-Adolf Jahn, legte in seinem Grußwort die Bedeutung dar, die die institutionelle Garantie des Privateigentums für die Stabilität der Demokratie habe.

Der wohnungspolitische Sprecher der CDU-Landtagsfraktion NRW, Herr Rechtsanwalt Siegfried Zellnig, referierte über das Thema „**Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen auf dem Prüfstand**“. Zur Neubewertung des Grundvermögens trug Prof. Eekhoff vor und ließ die Kernpunkte seiner Ausführungen als Tischvorlage niederlegen.



*Bürgermeisterin Marina Hammes und
Vereinsvorsitzender von
Haus & Grund Viersen Horst-Lothar Sieben*



*Dr. Karl-Heinz Däke, Präsident
des Bundes der Steuerzahler findet:
„Die Abschaffung der Vermögenssteuer ist
eine Steuerpolitische Notwendigkeit!“*



*Konzentrierte Aufmerksamkeit der Delegierten beim Landesverbandstag
im Schloss Morsbroich in Leverkusen*



*oben links: Prof. Dr. Eekhoff skizziert die
Positionen von Haus & Grund*

*oben rechts: Eine beeindruckende
Besucherresonanz:
Öffentliche Kundgebung von Haus & Grund
Rheinland in Opladen zur Thematik „Die
Neubesteuerung des Grundeigentums“*

*unten links (von links): Prof. Dr. Eekhoff,
Landesvorsitzender von Haus & Grund
Rheinland, Frau Kohlhase, Dr. Theodor Paul,
Vorsitzender von Haus & Grund Düsseldorf,
und der Jubilar, der 90-jährige
Staatsminister a. D. Dr. Hermann Kohlhase*

*unten rechts: Finanzstaatssekretär
Hansgeorg Hauser: „Der Wegfall der Ver-
mögenssteuer ist ein wichtiges Signal für
den Wirtschaftsstandort Deutschland.“*

Der Mitgliederbestand belief sich auf mittlerweile 76.395. Der Geschäftsführer der Haus und Grund Verlags GmbH, Herr Krumme, konnte im sechsten Jahr in Folge ein positives Ergebnis vorlegen. Der Umsatz betrug mittlerweile 2.134.000 DM.

Die turnusgemäß ausscheidenden Vorstandsmitglieder Bentgens aus Duisburg und Pütz aus Wuppertal wurden wiedergewählt.³²

In der öffentlichen Kundgebung erläuterte der parlamentarische Staatssekretär aus dem Bundesfinanzministerium, Hansgeorg Hauser, den Stand des Gesetzgebungsverfahrens und die Position der Bundesregierung zur Vermögens- und Erbschaftssteuer. „*Der Wegfall der Vermögenssteuer ist ein wichtiges Signal für den Wirtschaftsstandort Deutschland*“, sagte Hauser.³³

14. Verbandstag am 25. April 1997 in Andernach mit dem Fokus auf die „Zweite Miete“



oben: v. l. Prof. Dr. Johann Eekhoff, Frank G. Pfeifer, Staatssekretär Rainer Funke, MdB und Volker Gierth

unten: Delegierte von Haus & Grund Rheinland auf dem Zentralverbandstag in Münster im Jahre 1997

Am 25. und 26. April 1997 führten die Landesverbände Rheinland und Rheinland-Pfalz einen Verbandstag in der Mittelrheinhalle in Andernach durch.³⁴ Dies wurde auf der Vorstandssitzung am 23. Oktober 1996 festgelegt, auf der auch die Rahmen-Rechtsschutzvereinbarung mit der Hannover Rechtsschutzversicherungs-AG (der ehemaligen HDI Rechtsschutz und heutigen Roland Rechtsschutzversicherung) beschlossen worden war.³⁵ Ohnehin war das Verhältnis zum Landesverband Rheinland-Pfalz aus alter Verbundenheit so groß, dass beide Verbände anlässlich des Zentralverbandstages statt des Gesellschaftsabends von Haus & Grund Deutschland am 20. Juni 1996 sogar einen eigenen gemütlichen Abend organisiert hatten, den heutigen legendären Rheinischen Abend.³⁶

Herr Giesen wies als Schatzmeister auf der Mitgliederversammlung des Rheinischen Verbandes darauf hin, dass das Geschäftsjahr mit einer „roten Null“ abgeschlossen habe.³⁸ Der verfügbare Betrag wurde immer geringer. Obwohl der Verband im abgelaufenen Geschäftsjahr vernünftig gewirtschaftet habe, lebe er „von der Hand in den Mund“.

Insofern war auch die Erhöhung der Mitgliedsbeiträge ein Thema. Seit 1987 hatte der Rheinische Verband seinen Beitrag nicht mehr erhöht. Dabei hatte die Mitgliederversammlung eine Beitragsreserve in Höhe von 50 Pfennig bewilligt. Die Erhöhung des Zentralverbandsbeitrages um 1 DM ist auf dem Zentralverbandstag 1996 in Freiburg gegen die Stimmen des Rheinischen Verbandes mit überwältigender Mehrheit beschlossen worden. Es folgte eine lange und engagierte Diskussion. Schatzmeister Giesen war der Ansicht, dass man das Finanzbegehren und die Personalpolitik des Zentralverbandes stärker kontrollieren müsse. Solange aber der Rheinische Verband dem Zentralverband angehöre, müsse er auch das zahlen, was verlangt werde. Davon abgesehen gehöre der Rheinische Verband mit 11 DM pro Mitglied zu den Schlusslichtern innerhalb der Landesverbände. Schließlich beschloss auf Antrag von Prof. Eekhoff die Mitgliederversammlung, die Erhöhung des Landesverbandsbeitrages zum 1. Januar 1998 um 1 DM und den Beschluss der Beitragsreserve von 50 Pfennig vom April 1997 zu bestätigen.

Die turnusgemäß ausscheidenden Mitglieder Derichs aus Düren, Dr. Kunz aus Leverkusen und Herr Pistor aus Solingen wurden einstimmig wiedergewählt.

Thematisch wurde darüber diskutiert, dass sich die Organisation stärker um die Probleme der „kleineren“ Mieter und Vermieter kümmern müsste. Ein Riesenproblem seien in den letzten Jahren die Betriebskosten geworden, die sich immer stärker zu einer „Zweite Miete“ entwickelt hätten. Behandelt wurde auch die große Steuerreform 1999. Abschließend wurde ein Beschluss gefasst, auf dem Zentralverbandstag in Münster einen Antrag einzureichen, der sich gegen das neue Wohnraummodernisierungsgesetz richtete.

15. Verbandstag am 28. April 1998 in Wuppertal befasst sich mit der Beendigung der Mitgliedschaft von Vereinen im Reichsbund

Am 28. April 1998 fand in der Historischen Stadthalle in Wuppertal der Verbandstag statt.³⁹ Dass der Verbandstag in Wuppertal stattfinden konnte, war keineswegs sicher, weil Wuppertal-Barmen mit dem Austritt gedroht hatte. Hintergrund war, dass der Haus- und Grundeigentümerverein Wuppertal-Elberfeld, der nicht in der Haus & Grund-Organisation Mitglied war, Artikel aus dem Manuskriptdienst des Zentralverbandes für die eigene Zeitung verwendet hatte. Auch die Zusammenarbeit zwischen dem Elberfelder Verein und Haus & Grund Velbert wurde kritisiert.⁴⁰ Auf Druck der Landesverbände Rheinland und Rheinland-Pfalz änderte Haus & Grund Deutschland daraufhin die Bedingungen seines Manuskriptdienstes in „exklusiv“ ab, so dass eine widerrechtliche Verwendung von Artikeln strafbar war.⁴¹

Nach der Begrüßung durch Prof. Eekhoff hielt der Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal, Dr. Hans Kremendahl, ein Grußwort und stellte bezogen auf den Wohnungsmarkt in Wuppertal fest, dass er es für verfehlt halten würde, heute von Wohnungsnot zu reden. Es sei vielmehr ein Mietermarkt entstanden, der es für Vermieter schwieriger gemacht habe, die notwendige Miete zu erzielen.

In seinem politischen Bericht gab Prof. Eekhoff einen Abriss über die Entwicklungen im letzten Jahr. Kurz und treffend stellte er fest, dass weder in der Wohnungspolitik noch im Steuerrecht geschweige in der Mietrechtsreform viel passiert sei.⁴² Beim Thema Wohnungsgeld sagte er, dass es nicht politisiert werden dürfe, so dass der Streit auf dem Rücken der Einkommensschwächsten ausgetragen werde. Auch für diese Bevölkerungsgruppe müsse man solide Grundlagen schaffen. Abschließend begrüßte er nachhaltig, dass sich sämtliche Haus- und Grundeigentümerverbände in Nordrhein-Westfalen in der Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund NRW zur Zusammenarbeit aufgerafft hätten. Die Zusammenarbeit ließe sich seit einem dreiviertel Jahr erkennen.

Der Geschäftsführer der Verlag Haus & Grund GmbH, Herr Krumme, gab bekannt, dass bei einer Umsatzsteigerung auf 2,318 Millionen DM der Gewinn nach Steuern 99.000 DM betragen habe. Eine Gewinnausschüttung in Höhe von 139.545 DM an den Rheinischen Verband wurde von der Gesellschafterversammlung beschlossen.

Turnusgemäß schieden aus dem Vorstand Prof. Dr. Eekhoff aus Bonn, Prof. Dr. Peter Rasche aus Aachen, Knut Giesen aus Moers, Rolf Cremer aus Leichlingen, Hans Hochbruck aus Krefeld, Bert Jung aus Euskirchen, Dr. Heiner Kaumanns aus Neuss, Toni Krämer aus Bergisch Gladbach, Helmuth Meyer aus Eitorf, Dr. Theodor Paul aus Düsseldorf und Horst-Lothar Sieben aus Viersen aus. Herr Jung und Herr Cremer verzichteten auf eine Wiederwahl. Sowohl die Mitglieder des erweiterten Vorstandes sowie des engeren Vorstandes wurden einstimmig wiedergewählt. Neu in den Vorstand wurden Klaus Döhl aus Remscheid und Johannes Gastreich aus Eschweiler gewählt.



Auf dem Podium: (v. l.) Ehrenvorsitzender Dr. Kohlhase, Prof. Dr. Eekhoff und Knut Giesen



Dr. Rolf Kunz (links), Leverkusen und Bert Jung, Euskirchen, der nach über 15-jähriger Mitgliedschaft im Vorstand nicht mehr kandidierte



Neu in den Vorstand gewählt: Johannes Gastreich (links), Eschweiler und Klaus Döhl, Remscheid



Zentrales Thema war die Beendigung der Mitgliedschaft von Vereinen im Reichsbund. Der Kernpunkt der Problematik lag in der Frage der Übertragung des Grundstückes des Reichsbundes, Mohrenstraße 33 am Gendarmenmarkt in Berlin, auf den Zentralverband. Zentralverband und Reichsbund waren lange darüber einig, dass der

Zentralverband nach Berlin umziehen müsste. Die Übertragung des Grundstückes an den Zentralverband im Wege der Schenkung scheiterte bislang an der zu zahlenden Schenkungssteuer in Höhe von 1,8 Millionen DM. Aber auch die Verschmelzung von Reichsbund und Zentralverband hatte Probleme in sich, da die 197 Reichsbundvereine unmittelbare Mitglieder im Zentralverband werden würden. Das könnte nur verhindert werden, wenn alle Vereine aus dem Reichsbund ausgetreten wären. Heute ist nur noch der Verein Berlin-Steglitz unmittelbares Mitglied im Zentralverband.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung befassten sich zwei Arbeitskreise mit den Rechtsfragen für die Beratungspraxis der Vereine und mit den Themen Vereinsservice, Marketing, EDV und Internet. Auf der öffentlichen Abendveranstaltung war ein Vortrag von Dr. Karlheinz Dräke, dem Präsidenten des Bundes der Steuerzahler mit dem Referat „Der bescheidene Staat – Eine Illusion?“ eingeplant.⁴³



Parlamentarischer Abend – Meinungs austausch zur Wohnungspolitik: Diskutiert wurden zum Abschluss der Legislaturperiode noch einmal alle Fragen der Wohnungspolitik. Beteiligt waren: Dr. Walter Hitschler, Dr. Reinhard Hagman, Werner Dautermann, Richard Schilling – Haus & Grund Rheinland-Pfalz – Professor Dr. Johann Eekhoff, Dr. Theodor Paul, Prof. Dr. Peter Rasche, Kunt Giesen, Wilfried Pistor – Haus & Grund Rheinland – die beiden Verbandsdirektoren Ingo Apel, Manfred Lyendecker und die Bundestagsabgeordneten Horst Friedrich (FDP), Hildebrecht Braun, wohnungsbaupolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, Werner Dörflinger (CDU), Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Peter Götz (CDU) und Dietmar Kansy, wohnungsbaupolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion und die Referenten Volker Düring (FDP) und Egon Louis (CDU).

16

Vorstandssitzung befasst sich mit der Einführung der E-Mail und dem neuen Haus & Grund Design

Die Vorstandssitzung am 21. Oktober 1998 befasste sich mit der Ausrüstung der Mitgliedsvereine mit dem E-Mail-System.⁴⁴ Der Vorstand lehnte es ab, einer „Belohnung von Trägheit“ Vorschub zu leisten, wenn man Vereine bei der Einrichtung finanziell unterstützen würde. Man dachte vielmehr über Sanktionen nach, wenn Vereine bis zum Jahre 2000 nicht über eine E-Mail-Adresse verfügten. Um den Druck zu erhöhen, beschloss der Vorstand, dass ab dem 1. Januar 2000 Rundsendungen an Mitgliedsvereine kostenfrei nur noch per E-Mail versendet werden sollten.

Vorgestellt wurde auch das neue Design von Haus & Grund. Abgelehnt wurde aber die Teilnahme am Intranet des Zentralverbandes, weil sich die Landesverbände finanziell hätten beteiligen müssen.

17

Verbandstag am 16. April 1999 in Neuss mit deutlicher Kritik am Neubau des Zentralverbandes in Berlin

Am 16. April 1999 fand in der Bürgergesellschaft in Neuss der Verbandstag statt.⁴⁵ Zu Beginn der Mitgliederversammlung verlieh Prof. Eekhoff an den Geschäftsführer von Haus & Grund Moers, Herrn Wilhelm Ricking, die goldene Ehrennadel des Zentralverbandes für seine 40-jährige Tätigkeit in der Haus & Grund-Organisation.⁴⁶

Schatzmeister Giesen konnte für das vergangene Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 155.897 DM verkünden. Dieses sehr gute Ergebnis war nur aufgrund der außerordentlichen Erträge möglich, die aus einer Ausschüttung der Tochterfirma Haus & Grund Verlag GmbH stammten. Eindringlich legte Herr Giesen dar, dass man zunehmend versuchen müsste, Mehraufgaben wie z. B. Verbandsveranstaltungen und Arbeitstagungen über die GmbH abzuwickeln.

Erneut waren die Entwicklungen des Verschmelzungsprozesses von Reichsbund und Zentralverband ein Thema. Prof. Eekhoff führte aus, dass sich der Landesverband positionieren müsse. Er hielt fest, dass die private Haus- und Grundeigentümerorganisation nach Berlin umziehen und auch Eigentum erwerben wolle. Nach Berechnungen des Zentralverbandes sollte der geplante Bau in der Mohrenstraße 33 in Berlin ca. 21,9 Millionen DM kosten, inkl. 6,6 Millionen DM Grundstückskosten. Das war ein Quadratmeterpreis von 17.300 DM. Angesichts dieser Sachlage habe der Landesverband Rheinland vom Zentralverband mehrfach tragfähige Alternativen gefordert und sich auch vielfach bemüht, wirtschaftliche Alternativen in die Diskussion zu bringen. Diese wurden vom Zentralverband abgelehnt. Bis zuletzt



„Modernste Kommunikationmittel im Dienste der Mitgliederbetreuung.“ 1990 im Sekretariat von Haus & Grund Leverkusen

Verbandstag 1999
Landesverband Haus & Grund Rheinland – Haus & Grund Neuss e.V.
Freitag, 16. April 1999, in der Bürgergesellschaft e.V.
Mühlenstr. 27-29, 41460 Neuss

10.00 - 13.00 Uhr	Mitgliederversammlung Hauptsaal
13.00 - 13.30 Uhr	Pressekonferenz Nebensaal
13.00 - 14.15 Uhr	Mittagspause Hauptsaal / Hinterer Teil
14.15 - 15.30 Uhr	Diskussion / Streitgespräch Dr. Michael Vesper, Minister für Bauen und Wohnen NRW Prof. Dr. Johann Eekhoff, Vorsitzender Haus & Grund Rheinland «Lohnt es sich noch für private Investoren, in Nordrhein-Westfalen in privates Wohneigentum, insbesondere in Mietwohneigentum zu investieren?» Hauptsaal
15.30 - 15.45 Uhr	Pause
15.45 - 17.15 Uhr	Arbeitsgruppe RA Reinhold Horst, Haus & Grund Deutschland «Nachbarreit: Gerichtliche und außergerichtliche Konfliktlösungen?» Hauptsaal
18.00 - 19.15 Uhr	Jahreshauptversammlung Haus & Grund Neuss Hauptsaal
17.30 - 19.00 Uhr	Abendessen für Delegierte und Gäste Nebensaal
19.15 - 20.45 Uhr	Öffentliche Abendveranstaltung RA Uwe Körbi, Leiter Hauptabteilung Vertrags- und Kreditgeschäft der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse «Immobilieninvestitionen unter Renditegesichtspunkten am Beispiel des Mietwohnungsbaus» Hauptsaal



Dr. Michael Vesper

Einladung zum Verbandstag Haus & Grund Rheinland in Neuss, 1999



Nachdenkliche Mienen bei den Delegierten angesichts geforderter zukunftsweisender Entscheidungen



Bedeutsame Beschlüsse erforderten die nachhaltige Aufmerksamkeit der Delegierten



Überwiegend deutliche Mehrheiten zeigten die zahlreichen notwendigen Stimmabgaben



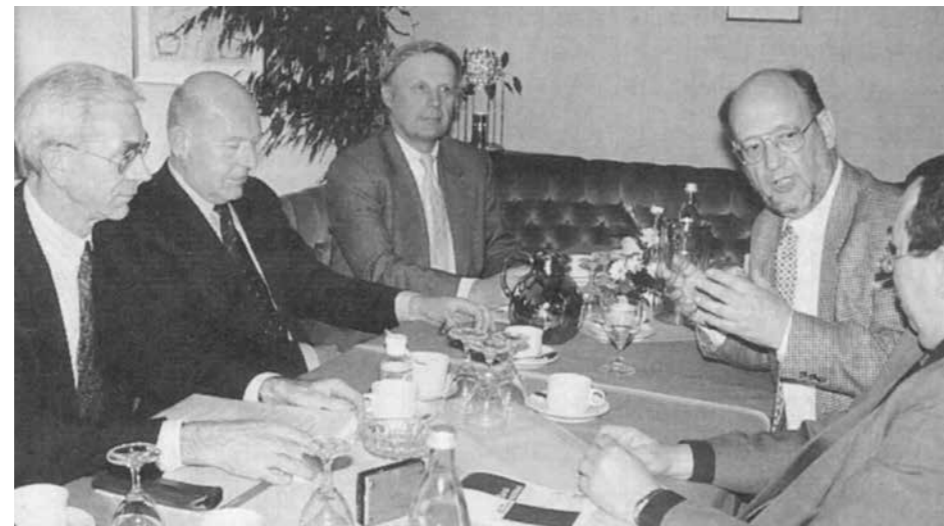
(von links): Uwe Benner, neuer Vorsitzender von Haus & Grund Geldern, Hans Lamers, der den Verein seit 1948 führte, nun in den Ruhestand trat und Verbandsdirektor Ass. Ingo Apel, der im Namen des Landesverbands die Verdienste von Hans Lamers würdigte

hatte der Landesverband versucht, zu verhindern, „dass so mit dem Geld unserer Mitglieder umgegangen wird“. Der Landesvorstand sah konkret die Gefahr, dass die Durchführung der Verschmelzung zum Verlust der Dreistufigkeit der Gesamtorganisation führte. Außerdem dürfte sich der Zentralverband mit dem Bauvorhaben finanziell übernehmen, auch wenn der Zentralverband auf der Mitgliederversammlung am 20. März 1999 seine Beiträge um 1 DM pro Mitglied ab dem 1. Januar 2000 angehoben hatte. Diese Mehrabgaben sollten vorläufig zur Finanzierung des Bauvorhabens Mohrenstraße 33 ausreichen. Hierbei handelte es sich um den sog. Mohrenpfennig, der erst im April 2014 auslaufen sollte. Der Vorstand beschloss, Klage gegen die Beschlüsse des Zentralverbandes einzureichen.

Der Zentralverband hatte auf Nachfrage des Rheinischen Verbandes keine Auskunft über die Verwendung dieser Beitragseinnahmen gegeben. Auch war der Veräußerungserlös durch den Verkauf der Düsseldorfer Immobilien (Feldstraße 19, Ceciliallee 47) in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht richtig berücksichtigt worden. Aus diesen Gründen, so Prof. Eekhoff, habe der Landesverband Rheinland das Vertrauen in die Solidität der Haushaltsführung des Zentralverbandes verloren. Haus & Grund Rheinland habe den Eindruck, dass beim Zentralverband die Zielsetzung fehle, insbesondere seine Aufgaben auf Bundesebene im ausreichenden Maße wahrzunehmen. Sein Hinweis, dass man sich entscheiden müsse, ob man im Zentralverband bleibe oder nicht, wurde mit sehr großen Beifall von der Mitgliederversammlung aufgenommen. Einhellige Meinung war, dass Haus & Grund Rheinland seinen Weg notfalls auch ohne den Zentralverband weitergehen könne.

Auf Antrag von Herrn Dr. Paul beschloss die Mitgliederversammlung mit 91,5 Prozent, den Vorstand aufzufordern, möglichst schnell alle Voraussetzungen zu schaffen, damit ein Austritt des Landesverbandes aus dem Zentralverband ermöglicht werde.

Turnusgemäß schieden die Herren Bentgens aus Duisburg und Dr. Pütz aus Leverkusen aus. Herr Bentgens kandidierte nicht erneut. Herr Dr. Pütz wurde wiedergewählt.



Pressekonferenz anlässlich des Landesverbandstags: Regionale und überregionale Themen erläuterten den Journalisten aus Sicht von Haus & Grund (von links): Landesverbandsvorsitzender Prof. Dr. Eekhoff, Dr. Heiner Kaumanns, Neuss, Verbandsmitarbeiter Ass. Manfred Leyendecker und Schatzmeister Knut Giesen, Moers



18 Außerordentliche Mitgliederversammlung am 23. Juni 1999 in Köln beschließt den Austritt aus dem Zentralverband

Am 23. Juni 1999 tagte im Kolpinghaus International in Köln eine außerordentliche Mitgliederversammlung.⁴⁷ Noch in der Vorstandssitzung am 4. Mai 1999 erklärte Prof. Eekhoff dem Zentralverbandspräsidenten Dr. Jahn erneut die Kritikpunkte.⁴⁸ Den Quadratmeterpreis in Höhe von 17.000 DM für das Grundstück an der Mohrenstraße hielt man für zu hoch. Aber auch die Verschmelzung von Reichsbund und Zentralverband würde zu einer doppelten Mitgliedschaft mit doppelten Mitgliedsbeiträgen führen. Man sah die Gefahr, dass sich die Vereine für den Zentralverband entscheiden könnten, womit die Dreistufigkeit gefährdet wäre. Dr. Jahn rief allerdings in Erinnerung, dass es ausgerechnet vier Vereine aus dem Rheinland waren, die eine Klage angedroht hatten, für den Fall, dass der Reichsbund dem Zentralverband das Grundstück schenken würde.

Auf der außerordentlichen Mitgliederversammlung fasste Prof. Eekhoff die letzten Entwicklungen seit dem Verbandstag in Neuss zusammen. Nach wie vor müsse sich die Gesamtorganisation mit drei Problemen beschäftigen. Zum einen mit der finanziellen Situation des Zentralverbandes, zum anderen mit der personellen Konstellation, die in der Verantwortung des Präsidenten liege und schließlich mit dem Bauvorhaben in Berlin. Am Bauvorhaben könnte man nichts mehr machen. Die finanzielle Situation des Zentralverbandes müsste man aber konsolidieren und den Präsidenten in die Verantwortung nehmen.

Er bedauerte die Spannungen zwischen Landesverband und Zentralverband. Derzeit sehe er beim Zentralverband aber keine Grundlage für eine gute Zusammenarbeit. Ein Austritt aus dem Bundesverband sei daher ein Signal, um Druck auszuüben, um Veränderungen zu erreichen. Gleichzeitig bat er die Versammlung aber, die Klage gegen den Zentralverband zurückzunehmen, da es keinen Sinn machen würde, wenn man den Zentralverband ohnehin verlasse.

Bei 306 Ja-Stimmen und 10 Enthaltungen wurde die Satzung geändert, um einen Austritt aus dem Zentralverband zu ermöglichen. Abschließend beschloss die Mitgliederversammlung mit 303 Ja-Stimmen, bei einer Gegenstimme und 12 Enthaltungen den Austritt aus dem Zentralverband zum 31.12.2000. Die Rücknahme der Klage wurde mehrheitlich beschlossen.

Das neue Verbandshaus des Zentralverbandes an der Mohrenstraße 33 am Gendarmenmarkt in Berlin wird ab Juni 1999 errichtet.



Wilfried Pistor, 1998

10. Verbandstag am 5. Mai 2000 in Remscheid bleibt beim Austritt trotz positiver Verhandlungen mit dem Zentralverband beim Schatzmeister-Amt

Auf dem Verbandstag am 5. Mai 2000 im Hotel Remscheider Hof in Remscheid ging Prof. Eekhoff in seinem politischen Bericht zur Lage auf die zu bewältigende Mietrechtsreform ein.⁴⁹ Auch im Steuerrecht würden mit der Verrechnungsmöglichkeit nach § 2 Abs. EStG sowie dem Fallstellerparagrafen in § 2 b EStG wichtige Entscheidungen getroffen werden. Erfreulicherweise hat sich eine enge Zusammenarbeit mit den „verwandten“ Verbänden der Wohnungswirtschaft ergeben. Haus & Grund Rheinland arbeite u. a. neben dem Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) und dem Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) in einem Arbeitskreis der Immobilienwirtschaft in Düsseldorf zusammen, an der Dr. Paul und Herr Apel teilnahmen.

Aus dem Vorstand schieden turnusgemäß die Herren Derichs aus Düren, Dr. Kunz aus Leverkusen und Pistor aus Solingen aus. Dr. Kunz schlug zudem Herrn Rainer Joch, den neuen Vorsitzenden von Haus & Grund Duisburg, vor. Alle vier wurden bei acht Gegenstimmen gewählt.

Prof. Eekhoff gab einen Sachstandsbericht über die Auseinandersetzung mit dem Zentralverband ab. Der Austritt habe Wirkung gezeigt. So gab es drei Sitzungen am 24. Januar, 1. März und 21. März 2000 mit einer von Haus & Grund Rheinland und dem Zentralverband gebildeten Verhandlungskommission. Die Ergebnisse waren bis auf eine Stärkung der Position des ZV-Schatzmeisters gering. Das Zugeständnis, dass die Alarmanlage im Privathaus des ZV-Präsidenten nicht mehr vom Zentralverband bezahlt werden sollte, war allenfalls marginal. Die Fortführung der Mitgliedschaft in der UIPI, die mit 50.000 DM zu Buche schlug, wurde kritisiert, obwohl es selbst laut Herrn Dr. Jahn weniger um effektive Sacharbeit als vielmehr um „Folklore“ ging. Enttäuscht war Dr. Eekhoff zudem über einen Brief von Herrn Dr. Jahn, in dem er die Mitglieder des Rheinischen Verbandes „als Schuldige“ und „Querulanten“ bezeichnet habe. Das Entwurfspapier von Dr. Paul wurde vom Vorsitzenden von Haus & Grund OWL, Herrn Dorn, als verbandschädigendes Verhalten bezeichnet, welches den Zentralverband dazu veranlassen sollte, seine frühere Pension als Zentralverbandspräsident zu streichen. Prof. Eekhoff äußerte unmissverständlich, dass er zukünftig einem solchen Zentralverband, der verdiente Personen wie Herrn Dr. Paul dergestalt diffamierte, nicht mehr angehören wolle. In der anschließenden Diskussion äußerten Vereine, dass man nur mit „harter Haltung den Landesverband zum Wohle seiner Mitglieder nach vorne bringen könne“ und man „für einen vollen Schuss mit offenem Visier gegen den Bug von Haus & Grund Deutschland“ plädiere.

Der Antrag von Herrn Döhl aus Remscheid wurde beschlossen, wonach die Mitgliederversammlung die bisherige Verhandlungsführung der Verhandlungskommission mit dem Zentralverbandspräsidium unterstützte und den Zentralverband aufforderte, alsbald konkrete Vorschläge für eine künftige und effektive Strategie des Zentralverbands vorzulegen und in die Tat umzusetzen.



Beim heiteren Plausch:

Prof. Dr. Eekhoff (links),

Landesvorsitzender Haus & Grund Rheinland

und Dr. Jahn,

Präsident von Haus & Grund Deutschland,

1998

Vorgestellt wurde von der Haus & Grund Verlag GmbH eine CD-ROM, die sämtliche Mietverträge und sonstigen Formulare aus dem Verlagsprogramm enthielt. Diese wurde mit der Softwarefirma Conzepe bundesweit vertrieben.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung befassten sich zwei Arbeitsgruppen mit den Themen Zukunftsaufgaben von Haus & Grund und mit der Mietrechtsreform. Abschließend wurde zu einem Empfang beim Oberbürgermeister der Stadt Remscheid, Fred Schulz, eingeladen.⁵⁰

In der öffentlichen Abendveranstaltung führten Prof. Johann Eekhoff und Achim Großmann, parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ein Streitgespräch zur aktuellen Wohnungspolitik, insbesondere zum neuen Mietrecht.⁵¹ Prof. Eekhoff sagte, dass die Senkung der Kappungsgrenze von 30 auf 20 Prozent den Investoren das Signal gebe, dass der Staat weiterhin gewillt sei, stärken Einfluss auf die Mieten zu nehmen.

20. Außerordentliche Mitgliederversammlung am 14. Dezember 2000 in Bonn befasst sich mit den Ergebnissen der Strukturkommission des Landes- und Zentralverbandes

Auf der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 14. Dezember 2000 im Günnewig Hotel Residence in Bonn berichtete Prof. Eekhoff vor Eintritt in die Tagesordnung, dass er am vorherigen Tage an der Anhörung zur Rentenreform in Berlin teilgenommen habe.⁵² Der ebenfalls geladene Zentralverbandspräsident Dr. Jahn sei nur zehn Minuten anwesend gewesen und habe dem Zentralverbandsreferenten Schneider die Sache überlassen. Als Ergebnis der Anhörung blieb nach Ansicht der beteiligten wohnungswirtschaftlichen Verbände die Ansicht bestehen, dass die Immobilien als Sparobjekte insgesamt in die Förderung hineingehörten.

Auf Drängen des Rheinischen Verbandes hatte die Mitgliederversammlung des Zentralverbandes eine Strukturkommission eingesetzt, an der Herr Döhl aus Remscheid und Herr Dr. Kunz aus Leverkusen für den Rheinischen Verband teilgenommen hatten. Ergebnisse der Vorstandssitzung des Zentralverbandes am 6. Dezember waren, dass der Vorstand von Haus & Grund Deutschland in seiner damaligen Form und Funktion Beschlussorgan bleiben sollte, dass das Präsidium nur noch aus dem Präsidenten, dem Vizepräsidenten, dem Schatzmeister, dem Generalsekretär sowie dem Zentralausschuss-Vorsitzenden bestehen sollte. Es sollte eine Altersgrenze eingeführt werden, wonach bei Amtsantritt kein Kandidat das 68. Lebensjahr vollendet haben durfte.



oben von links: Manfred Leyendecker, Verbandsassessor bis 2000, danach Verbandsdirektor Haus & Grund Rheinland-Pfalz, Günther Maetschke, Geschäftsführer Haus & Grund Aachen

unten: Delegierte auf dem Verbandstag von Haus & Grund Rheinland am 5. Mai 2000 in Remscheid



Mitglieder der Strukturkommission des Zentralverbandes, von links: Dr. Ulrike Kirchoff, Jochem Schlotmann und Michael Mönig

Des Weiteren wurden zwei neue Kommissionen eingesetzt, um noch vor dem Zentralverbandstag 2002 in Stuttgart einen neuen Präsidenten vorschlagen zu können sowie einen kompetenten Generalsekretär auszuwählen und zur Wahl vorzuschlagen, der zum 1. Januar 2002 eingestellt werden sollte.

Als sehr positiv betrachtete Prof. Eekhoff die Arbeit des in Berlin zum Schatzmeister des Zentralverbandes gewählten Vorstandsmitglieds Meyer aus Eitorf, der im Bereich der Finanzen erhebliche Einsparungen habe realisieren können. Allerdings müsse man abwarten, wie sich der Zentralverband weiter entwickelte. Der Vorstand hatte vor der Mitgliederversammlung beschlossen, die Kündigung nicht zurückzunehmen und einen Wiedereintritt davon abhängig zu machen, ob sich auf den Gebieten strukturelle Veränderungen satzungsmäßiger und inhaltlicher Art, die Behandlung von Sachthemen aus Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft sowie in Personalfragen Änderungen nachhaltig ergeben hätten. Um die Gräben zwischen den divergierenden Flügeln zu verringern, zumal bereits Vereine mit Austritten gedroht hatten, wurde auf eine Bestätigung dieses Vorstandsbeschlusses verzichtet, so dass der Austrittsbeschluss des Verbandstages vom 5. Mai 2000 weiterhin bestand.

Prof. Eekhoff berichtete zudem, dass am 11. Dezember 2000 die gemeinsame Geschäftsstelle von Haus & Grund Rheinland und Haus & Grund Rheinland-Pfalz zum Jahreswechsel 2000/2001 einvernehmlich aufgelöst worden sei. Ausgangspunkt war, dass Haus & Grund Rheinland-Pfalz eine eigene Geschäftsstelle in Mainz haben wollte, unabhängig von der Entscheidung von Haus & Grund Rheinland über einen Wiederbeitritt. Da sich Haus & Grund Rheinland-Pfalz für Herrn Ass. Manfred Leyendecker als Verbandsdirektor entschieden hatte, schied dieser aus den Diensten von Haus & Grund Rheinland zum 31. Dezember 2000 aus.

21. Verbandstag am 28. Juni 2001 in Köln steht vor dem Zusammenbruch des Rheinischen Verbandes

Thema auf dem Verbandstag am 28. Juni 2001 im Kolpinghaus International in Köln war der Bericht von Prof. Eekhoff über die Auswirkungen der Mietrechtsreform der rot-grünen Bundesregierung, die nicht mehr den Anforderungen der Vermieter entspreche.⁵³ Insbesondere die Kappungsgrenze würde im Rahmen der Wohnungsbauinvestitionen Investoren abschrecken.

links: Lebhaft Diskussionen und Wortbeiträge kennzeichneten die Mitgliederversammlung von Haus & Grund Rheinland
rechts: der Vorstandstisch (von rechts) Wilfried Pistor, Solingen, Prof. Dr. Rasche, Prof. Dr. Eekhoff, Knut Giesen und Ingo Apel



Schatzmeister Giesen erklärte, dass der Rheinische Verband noch im Vorjahr 50 Prozent der Beitragseinnahmen an den Zentralverband abgeführt habe. Sofern der Verband wieder beitreten sollte, müssten die Beiträge angepasst werden, die ohnehin seit 13 Jahren nicht mehr erhöht worden seien.

Prof. Eekhoff gab bekannt, dass Herr Ass. Apel ab dem 1. Juli 2001 als hauptamtlicher Vorstandsvorsitzender von Haus & Grund Düsseldorf tätig sein würde und für den Verband mit einem Drittel seiner Arbeitskraft zur Verfügung stehe. Der Landesvorstand habe zudem beschlossen, schnellstmöglich die Rahmenbedingungen für eine Verlagerung nach Düsseldorf zu prüfen, um auf diese Art und Weise neben der politischen Präsenz in der Landeshauptstadt wirtschaftliche Synergieeffekte zu erzielen. Gleichzeitig wurde beschlossen, einen zweiten juristischen Mitarbeiter für die Verbandsgeschäftsstelle einzustellen.

Turbulent her ging es bei der Behandlung des Antrages einer Gruppe von Mitgliedern des Landesverbandes Rheinland über den Wiederbeitritt des Rheinischen Verbandes in den Zentralverband ab dem 1. Juli 2001 mit Wirkung zum 1. Januar 2001. Die Vereine Bergisch Gladbach, Eitorf und Gummersbach hatten am 1. Juni 2001 vom Landesverband Haus & Grund Nordrhein und Westfalen die Mitteilung über die Mitgliedsaufnahme erhalten. Die drei Vereine kündigten daraufhin am 5. Juni 2001 ihre Mitgliedschaften im Rheinischen Verband. Aber auch Königswinter, Würselen und Bedburg hatten den Verband verlassen.⁵⁴ Prof. Eekhoff war insbesondere über den Zentralverbands-Schatzmeister Meyer maßlos enttäuscht.



Die Vereine Bergisch Gladbach, Eitorf und Gummersbach kündigten am 5. Juni 2001 ihre Mitgliedschaften im Rheinischen Verband



Prof. Dr. Peter Rasche, 1990

In Abwesenheit des Antragstellers Meyer begründete RA Peter Burgwinkel vom Verein Köln-Porz den Antrag. Es war eine lebhafte Debatte.⁵⁵ Letztendlich stimmten 83 Prozent gegen den Antrag.

Beschlossen wurde aufgrund der Umstellung von der DM auf die europäische Gemeinschaftswährung die centgenaue Umrechnung des Mitgliedsbeitrags auf 6,65 Euro.

Turnusgemäß schieden aus dem Vorstand die Herren Meyer aus Eitorf, Krämer aus Bergisch Gladbach, Dr. Paul aus Düsseldorf, Döhl aus Remscheid, Prof. Eekhoff aus Bonn, Gastreich aus Eschweiler, Giesen aus Moers, Hochbruck aus Krefeld, Dr. Kaumanns aus Neuss, Prof. Rasche aus Aachen und Sieben aus Viersen aus. Alle wurden wiedergewählt, mit Ausnahme von Herrn Meyer, Herrn Krämer sowie Herrn Dr. Paul, die sich nicht zur Wiederwahl gestellt hatten. Neu in den Vorstand wurden Herr Freihoff aus Hilden und Herr Apel aus Düsseldorf gewählt.

Prof. Eekhoff wurde zum Vorsitzenden, Herr Prof. Rasche zum stellv. Vorsitzenden und Herr Giesen zum Schatzmeister wiedergewählt.

Prof. Eekhoff erklärte auf Nachfrage, dass man das Logo von Haus & Grund, das dem heutigen entspricht, nicht mehr nutzen dürfe.

22 Verbandstag am 20. September 2001 in Duisburg



von links nach rechts:
Dr. Hermann Kohlhase,
Verbandsvorsitzender 1971–1989,
Dr. Reinhard Hagmann,
Vorsitzender Haus & Grund Rheinland-Pfalz,
Dr. Theodor Paul,
Verbandsvorsitzender 1992–1995

Fundierte Kritik am neuen Mietrecht, den Bestimmungen zur Bauabzugsbesteuerung sowie Diskussionen zur Struktur von Haus & Grund standen im Mittelpunkt des Verbandstages am 20. September 2001 im Novotel in Duisburg.⁵⁶ Vor 70 Delegierten berichtete Prof. Eekhoff auf der Mitgliederversammlung über die in Kraft getretene Mietrechtsreform, die Wohnungsbaureform sowie über die geplante Grundsteuerreform.⁵⁷ „Anstatt des sozialen Frieden zu sichern und das Mietrecht zu vereinfachen, werden neue Kriegsschauplätze für alle mit Mietstreitigkeiten befassten Juristen eröffnet“, sagte Prof. Eekhoff. Er ging

zudem auf einen Briefwechsel zwischen dem Landesverband Haus & Grund Baden mit Haus & Grund Rheinland ein, in dem darum gebeten worden war, über die „wahren Gründe“ für den Austritt Auskunft zu erteilen. Nachdem bestätigt worden sei, dass es in der Person von Herrn Dr. Jahn im Präsidentenamt liege, habe der Badische Landesverband Herrn Jahn aufgefordert, eine eindeutige Erklärung abzugeben, nicht erneut als Präsident zu kandidieren. Im Gespräch mit dem neuen Vizepräsidenten von Haus & Grund Deutschland, Herrn Happ, habe er zugesichert, dass Herr Dr. Jahn nur noch im Ehrenamt kandidieren würde. In der Vorstellung des Haushaltsvoranschlags stellte Prof. Eekhoff in den Raum, dass bei einem Umzug nach Düsseldorf auch Teileigentum erworben werden könnte.



Auf Vorschlag von Herrn Prof. Eekhoff wurde Dr. Paul zum Ehrenvorsitzenden von Haus & Grund Rheinland gewählt.

Verbandsdirektor Apel hielt vor Beginn der Mitgliederversammlung einen Vortrag über „**Neue Verbandsstrukturen**“. Seine Ausführungen galten der bewusst überspitzt formulierten Frage: „**Hat Haus & Grund eine Zukunft?**“

Den Abschluss des Verbandstages bildete ein Vortrag von Dr. Dieter Krupinski, der als Ministerialdirigent im Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW tätig war. Er referierte in Vertretung der verhinderten Ministerin Hannelore Kraft zum Thema „**Reformstau in der aktuellen Wohnungspolitik NRW**“.

Jubiläumsfeier im Dezember 2001 zum 90-jährigen Bestehen der Vereinigung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Köln im Bezirksrathaus Porz

links: Ein Blick in die Reihen bei der Jubiläumsveranstaltung

rechts: Ehrung langjähriger Mitglieder durch den 1. Vorsitzenden RA Peter Burgwinkel (2. von links)

Niederschrift über die Vorstandssitzung des Verbandes Rf
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. am Donners
13. März 1997, Restaurant "Das kleine Stapelhäuschen" Fis
1-3 in 50667 Köln, 15.30 Uhr bis 19.45 Uhr

Anmerkungen

- | | | |
|---|--|--|
| ¹ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 2. Juni 1989 | ¹⁹ Protokoll der Vorstandssitzung vom 27. Oktober 1993 | ⁴⁰ Protokoll der Vorstandssitzung am 8. Oktober 1997 |
| ² Protokoll der Vorstandssitzung vom 30. August 1989 | ²⁰ Protokoll der Vorstandssitzung vom 31. Mai 1995 | ⁴¹ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 28. April 1998 |
| ³ Protokoll der Vorstandssitzung vom 6. Dezember 1989 | ²¹ Protokoll der Vorstandssitzung vom 23. März 1994 | ⁴² Haus & Grund Magazin, April 1998 |
| ⁴ Protokoll der Vorstandssitzung am 21. Februar 1990 | ²² Protokoll der Vorstandssitzung vom 21. April 1994 | ⁴³ Protokoll der Vorstandssitzung am 21. Oktober 1998 |
| ⁵ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 11. und 12. Mai 1990 | ²³ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 22. April 1994 | ⁴⁴ Haus & Grund Magazin, Mai 1999 |
| ⁶ Haus und Grund Magazin, September 1990 | ²⁴ Haus & Grund Magazin, Mai 1995 | ⁴⁵ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 16. April 1999 |
| ⁷ Protokoll der Vorstandssitzung vom 8. August 1990 | ²⁵ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 28. April 1995 | ⁴⁶ Protokoll der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 23. Juni 1999 |
| ⁸ Protokoll der Vorstandssitzung vom 5. Dezember 1990 | ²⁶ Haus & Grund Magazin, März 1995 | ⁴⁷ Protokoll der Vorstandssitzung am 4. Mai 1999 |
| ⁹ Protokoll der Vorstandssitzung vom 27. Februar 1991 | ²⁷ Haus & Grund Magazin, April 1995 | ⁴⁸ Protokoll der Mitgliederversammlung am 5. Mai 2000 |
| ¹⁰ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 10. Mai 1991 | ²⁸ Protokoll des engeren Vorstandes vom 26. April 1995 | ⁴⁹ Haus & Grund Magazin, April 2000 |
| ¹¹ Protokoll der Vorstandssitzung vom 10. Juli 1991 | ²⁹ Protokoll der Vorstandssitzung vom 20. September 1995 | ⁵⁰ Haus & Grund Magazin, Juni 2000 |
| ¹² Protokoll der Vorstandssitzung vom 9. Oktober 1991 | ³⁰ Protokoll der Vorstandssitzung vom 6. Dezember 1995 | ⁵¹ Protokoll der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 14. Dezember 2000 |
| ¹³ Protokoll der Vorstandssitzung vom 4. Dezember 1991 | ³¹ Haus & Grund Magazin, Juni 1996 | ⁵² Protokoll der Mitgliederversammlung am 28. Juni 2001 |
| ¹⁴ Protokoll der Vorstandssitzung vom 11. März 1992 | ³² Protokoll der Mitgliederversammlung vom 3. Mai 1996 | ⁵³ Protokoll der Vorstandssitzung vom 28. Juni 2001 |
| ¹⁵ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 12. Juni 1992 | ³³ Haus & Grund Magazin, Oktober 1996 | ⁵⁴ Haus & Grund Magazin, Juli 2001 |
| ¹⁶ Protokoll der Vorstandssitzung am 9. Dezember 1992 | ³⁴ Haus & Grund Magazin, Mai 1997 | ⁵⁵ Haus & Grund Magazin, Oktober 2001 |
| ¹⁷ Protokoll der Vorstandssitzung am 3. März 1993 | ³⁵ Protokoll der Vorstandssitzung vom 23. Oktober 1996 | ⁵⁶ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 20. September 2001 |
| ¹⁸ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 4. Juni 1993 | ³⁶ Protokoll der Vorstandssitzung vom 11. Juni 1996 | |
| | ³⁷ Protokoll der Mitgliederversammlung vom 26. April 1997 | |
| | ³⁸ Haus & Grund Magazin, Mai 1998 | |
| | ³⁹ Protokoll der Vorstandssitzung am 13. März 1997 | |