wunderbarmen

Das Magazin für Barmen

2/2019 • 2 €

Sonderausgabe zum 140. Jubiläum des Vereins Haus und Grund:

Der Blick der 1950er Jahre

Probleme des Wiederaufbaus der Stadtkerne

Der Blick der 1970er Jahre

„Private Eigentümer müssen zusammenhalten“

Bildergalerie zur Jahreshauptversammlung

Grußworte

wunderbarmen

ganz entspannt
mit neuen Möbeln neue Lebensqualität schaffen

Möbel von Welteke für alle Lebensbereiche.
Möbel für Wohnräume, Essräume, Küchen und Schlafräume.
Mit persönlichen Gesprächen für die richtigen Entscheidungen.
Welteke: Seit Generationen das verlässliche Möbelhaus
für die Nächstebrecker.

Gut, dass es dieses
richtig gute, private
Möbelhaus gibt.

Möbelhaus
WELTEKE

Wuppertal-Langerfeld, an der B7, 0202 2608633
www.welteke.de

Foto: Michael Mutzberg

Inhalt

Grußwort Andreas Mucke 4

Der Blick der 1950er Jahre 6
Aus der Festausgabe von Haus und Grund zum 75. Jubiläum

Probleme des Wiederaufbaus 16
Ein Bericht von 1954

Grußwort Kai Warnecke 14

Der Blick der 1970er Jahre 16
Aus der Festschrift von Haus und Grund zum 100. Jubiläum

Grußwort Konrad Adenauer 18

„Private Eigentümer...“ 18
Interview mit Hermann Josef Richter

Bildergalerie 20
Zur Jahreshauptversammlung 2019

Diesmal geht unsere Ausgabe einen neuen Weg, denn das Heft ist eine Sonderausgabe zum 140. Geburtstag des Vereins Haus und Grund, der 1879 in Barmen gegründet wurde und bis heute hier, An der Clefbrücke, seinen Sitz hat.

Wir haben uns die alten Jubiläumshefte angeschaut und dabei eine wunderbare Chronik von der Gründung bis in die 1950er Jahre gefunden. Die haben wir für Sie behutsam ins Heute übertragen, weil wir glauben, dass auch Sie erstaunt sein werden, was darin alles an Fundstücken zu entdecken ist. Haben Sie zum Beispiel gewusst, dass Bäckereien oftmals in einer Art unterirdischer Verschlag untergebracht waren, was später verboten wurde? Und war Ihnen klar, dass es in der Zeit der Inflation für Vermieter teurer gewesen wäre, eine Rechnung auf Papier mit der Miete zu versenden, als die Miete eingebracht hätte?

Auch wenn es ein langer Text ist – wir können Ihnen nur empfehlen, ihn zu lesen, weil wirklich interessante Dinge vermerkt sind. Dass dabei natürlich immer die Sicht der Haus- und Grundeigentümer im Mittelpunkt steht, ist klar. Aber auch das wirft einen interessanten Blick auf die Vergangenheit.

Dazu gehört auch ein Text aus den 1950er Jahren, der sich mit den Problemen des Wiederaufbaus beschäftigt. Heute vergisst man nur zu schnell, dass Barmen 1943 in Schutt und Asche gebombt wurde. Dass beim Wiederaufbau vor allem private Vermieter gefragt waren, hat man heute ebenfalls nicht mehr im Blick. Die damit einhergehenden Probleme sind noch bis in die 1970er Jahre zu spüren.

Aber wir schwelgen natürlich nicht nur in der Vergangenheit, sondern haben Hermann Josef Richter als heutigen Vorsitzenden gefragt, warum es auch 140 Jahre nach der Gründung noch wichtig ist, so einen Verein zu haben. Auch dabei wünschen wir Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihre Silke Nasemann

wunderbarmen

Herausgeber: Uwe E. Schoebler

Redaktion
Silke Nasemann M.A. (verantw.), Michael Mutzberg (Fotos)

Verlag und Redaktion
Bergische Blätter Verlags GmbH
Schützenstraße 45, 42281 Wuppertal
Telefon 0202 / 2 50 67-0 • Fax 0202 / 2 50 67-24
Postanschrift:
Postfach 13 19 42 • 42046 Wuppertal
Internet: www.bergische-blaetter.de
E-Mail: info@bergische-blaetter.de
Abonnement: 12 Euro für 6 Ausgaben frei Haus;
Einzelpreis: 2 Euro

Anzeigenleitung
Gabriele Schoebler

Gesamtherstellung
Bergische Blätter Verlagsgesellschaft mbH, Wuppertal
USt-IdNr. DE121009609
Registergericht: Amtgericht Wuppertal HRB 4981
Geschäftsführer Uwe E. Schoebler
Titelkonzeption: Hans-Hermann Lücke
Mit Namen oder Kürzel versehene Beiträge geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Datenträger und Bilder übernimmt der Verlag keine Haftung.

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder des Vereins Haus und Grund,

vor 140 Jahren, 1879, wurde der Verein Haus und Grund in Barmen gegründet. Zu diesem beachtlichen Jubiläum möchte ich dem Verein und seinen Mitgliedern gratulieren.

Ein solches Vereinsjubiläum spricht für die Qualität der Arbeit, die der Verein für seine Mitglieder, aber auch für die Stadt Wuppertal leistet. Den Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzern vermittelt der Verein Sicherheit und umfassende Beratung im Umgang mit ihren Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Haus und Grund leistet aber auch wertvolle Lobbyarbeit gegenüber Politik und Verwaltung, Verbänden und Einrichtungen – immer mit dem Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis der Interessen zwischen öffentlicher Hand und privatem Eigentum zu erreichen.

Die Arbeit des Vereins ist von dem Leitgedanken geprägt, dass die privaten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst sind und ihren Beitrag zu einer guten Stadtentwicklung beitragen wollen. So gibt er auch immer wieder aktiv Denkanstöße für eine nachhaltige, zukunftsfähige Ausrichtung der Stadt, vor allem natürlich mit dem Fokus auf dem Sektor Wohnungswirtschaft. Ein Beispiel ist der qualifizierte Mietspiegel, der nur im Zusammenwirken der Partnerinnen und Partner erarbeitet werden kann und im Interesse aller liegt.

In diesem Sinn ist Haus und Grund nicht ein Verein IN Wuppertal, sondern ein Verein FÜR Wuppertal! Mit diesem Gedanken wünsche ich Ihnen auch für das nächste Jahrzehnt bis zum 150. Geburtstag einen hohen Wirkungsgrad im Sinne Ihrer Mitglieder und unserer Stadt.

Andreas Mucke

Grußwort des Oberbürgermeisters der Stadt Wuppertal, Andreas Mucke
Foto: Stadt Wuppertal/Antje Zeis-Loi

Hintergrundfoto: Michael Mutzberg

Hier entstehen 2 moderne und elegante Baukörper mit insgesamt 10 lichtdurchfluteten und individuellen Eigentumswohnungen

MÖRIKE STRASSE 1012

Highlights:

- Perfekt durchdachte Grundrisse mit Wohnfläche von 94m² bis 139m²
- Aufzug von der Tiefgarage bis auf die gewünschte Etage
- Sonnige Balkone / Terrassen
- Barrierearme Zugänge
- Parkettboden
- Anthrazitfarbene Fenster mit 3-fach Verglasung
- Höchster Wohnkomfort durch modernste Ausstattung

Keine zusätzliche Käufercourtage!

Beratung und Vertrieb:
Stadtsparkasse Wuppertal
Immobilienvermittlung
www.sparkasse-wuppertal.de

Ihre Ansprechpartnerinnen zum Bauvorhaben:
Herr Ralf Günther
Telefon: (02 02) 488 3288
Frau Birgit Weide
Telefon: (02 02) 488 3341

Islandufer 15 • 42103 Wuppertal
immobilienvermittlung@sparkasse-wuppertal.de

Ein Projekt der:
DSK Bauträgergesellschaft mbH

Der Blick der 1950er Jahre

Zum 75. Jubiläum des Haus- und Grundbesitzervereins Wuppertal e. V., wie er damals noch hieß, gab es eine „Festausgabe“, die sich ausführlich mit der Geschichte des Vereins beschäftigt hat. Hier lesen Sie, was die Wuppertaler im September 1954 beschäftigte, als der Zweite Weltkrieg noch nicht einmal zehn Jahre beendet war. Wir haben uns den Rückblick angeschaut und finden ihn – etwas an die heutigen Lesegewohnheiten angepasst – immer noch interessant.

Wenn heute unsere Blicke rückwärts schweifen, um 75 Jahre Vereinsgeschehen an unserem geistigen Auge vorüberziehen zu lassen, dann müssen wir feststellen, dass die Gründerzeit unseres Vereins in einen Zeitabschnitt sprunghafter Aufwärtsentwicklung des kommunalen und wirtschaftlichen Lebens unserer Stadt fällt.

Die alten idyllischen Zeiten mit ihrem Kleinstadtcharakter mussten der Technik des neuen Jahrhunderts weichen. Eine neue Zeit war heraufgestiegen. Im Jahre 1848 war unsere Stadt durch den Bau der Eisenbahnlinie Elberfeld-Barmen-Hagen-Witten-Dortmund, der sogenannten Bergisch-Märkischen Eisenbahn, an das große westdeutsche Verkehrsnetz angeschlossen worden.

In unserer heimischen Industrie fand die Dampfmaschine Einlass und löste die bisherige Hand- und Heimarbeit ab. Wenige Jahre später wurde die Eisenbahnstrecke Rittershausen-Lennep-Remscheid eröffnet. Nach dem siegreich beendeten Krieg 1870 bekam die Wirtschaft im allgemeinen einen weiteren ungeahnten Aufstieg. Oberbürgermeister war in der damaligen Zeit in unserem jetzigen östlichen Stadtteil Wilhelm August Bredt, ein gebürtiger Barmer, der einen klaren Blick für die Zeitumstände und die kommunalen Bedürfnisse besaß.

Mit dem Aufschwung der Industrie vollzog sich auch ein schnelles Wachstum der Stadt. Die Vermehrung der Wohnungen in den Großstädten hatte jedoch zu einer Überproduktion geführt, und auf dem Baumarkt gab es in den Jahren 1874 bis 75 einen gewaltigen Zusammenbruch.

Mangels Mietzahlung und zahlreicher Mietrückstände gedrückter Mieten konnten die Hauseigentümer ihre Hypothekengläubiger nicht befriedigen, sodass es zu zahlreichen Zwangsversteigerungen kam.

Diese unruhigen Verhältnisse waren in vielen Städten der Anlass, dass sich Hausbesitzer zusammenschlossen, um eine Einheitsfront zu bilden. Auch in unserem östlichen Stadtteil führten diese Verhältnisse dazu, dass eine große Zahl tatkräftiger Männer sich zusammenfand und in unzähligen Gesprächen den Grundstein für unseren heutigen Verein legte.

Im Herbst und Winter 1878 fand man sich im Lokal Priem in der Schuchardstraße des öfteren zusammen, um das allgemeine Interesse der Hausbesitzer an dieser Sache zu wecken. Führend in dieser Angelegenheit waren unter anderem Ernst Schnütgen, Carl Biller, Hermann Koch, Carl Fedgen, Carl Müller, Rudolf Franz und Franz Knappstein.

In Barmen gegründet

Diese Bemühungen wurden fortgesetzt bis weit in das Jahr 1879 hinein. Nach langer Beratung eines 18 Paragrafen umfassenden Status‘ wurde am 22. September 1879 der „Barmer Haus- und Grundbesitzer-Verein“ ins Leben gerufen. Ein Beweis dafür, dass die Männer in der damaligen Zeit die Probleme bereits richtig erkannt haben ist, dass diese aufgestellte Satzung und das Programm nebst seinen sonstigen Bestimmungen heute noch (also 1954) den wesentlichen Bestandteil der geltenden Satzung bilden.

Erster Vorsitzender wurde damals Carl Biller. Ihm folgte nach acht Monaten Heinrich Strauch. Bei der Neuwahl des Vorstandes 1880 wurde Heinrich Kreienberg zum ersten Vorsitzenden gewählt, der allerdings auch nur zwei Jahre dieses Amt bekleidete. Der Verein zählte zur damaligen Zeit 268 Mitglieder.

Bereits 1881 ging man dazu über, einen Geschäftsführer anzustellen, und zwar den Rechtskonsulenten Wilhelm Bornefeld, der zugleich der Vertreter der Mitglieder in Rechtsangelegenheiten war. Es darf vermerkt werden, dass er sich nicht nur allein um den Verein verdient gemacht hat, sondern dass er auch zu einer bekannten Persönlichkeit innerhalb der Gesamtorganisation des deutschen Hausbesitzes wurde.

In der Gasstraße 40 in Barmen war die erste Geschäftsstelle, wo den Mitgliedern Auskunft in allen Hausangelegenheiten erteilt wurde – anderthalb Jahre nach der Gründung. Bald stellte sich der Wunsch nach einer zweiten Geschäftsstelle heraus, die Rechtskonsulent Hugo Neuhaus in seinem Büro Kleine Flurstraße 16 ebenfalls nebenamtlich versah. Durch dessen Wegzug wurde die zweite Geschäftsstelle nach anderthalb Jahren jedoch wieder eingezogen.

Am 1. Oktober 1882 fand in der damaligen Generalversammlung die Neuwahl des Vorsitzenden statt. Es wurde Adolf Eickworth, der 14 Jahre das Amt des Vorsitzenden ununterbrochen verwaltet hat. Er wird als ein Mann von hervorragenden Fähigkeiten geschildert, der allseitig beliebt und geachtet war. Unter seiner Amtstätigkeit entwickelte sich ein lebhaftes Vereinsleben. In regelmäßigen Monatssitzungen wie Hauptversammlungen wurden alle Vereins- und wirtschaftlichen Fragen behandelt. Zahlreiche Petitionen, Resolutionen und Denkschriften gingen damals vom Verein zur Förderung der Interessen der eigenen Mitglieder wie der Gesamtsituation aus.

Beteiligung an Wahlen

Um größeren Einfluss auf die gesetzgeberische Körperschaften zu gewinnen, wurde besonders von den Haus- und Grundbesitzern mehr Rührigkeit und Beteiligung an den Stadtrats-, Landtags- und Reichstags-Wahlen verlangt. In dieser Erkenntnis gelang es dem Verein, in Verbindung mit noch einigen anderen wirtschaftlichen Vereinigungen, eigene Kandidaten in die einzelnen Körperschaften zu entsenden. Im November 1887 wurden für die dritte Klasse als Stadtverordnete drei Herren vom Verein empfohlen und gewählt. Später folgten weitere nach, sodass damals

unser Verein 18 Stadtväter als Mitglieder zählte.

Im gleichen Jahr wurde der Bau der Schwebebahn durch den Verein gutgeheißen, eine Erhöhung der Gebäudesteuer um 50 Prozent zu Fall gebracht, die Einrichtung einer Fäkalien- und Kehricht-Abfuhr gefordert. Damals wollte man auch eine eigene Haftpflicht-Versicherung gemeinsam mit dem Elberfelder Verein ins Leben rufen, ein Gedanke, der fallengelassen wurde zugunsten eines Abschlusses mit der Vertragsgesellschaft des Zentralverbandes. Auch heute steht der Verein nach wie vor im Vertragsverhältnis mit der gleichen Gesellschaft zugunsten seiner Mitglieder.

Seit 1892 gehörte der Barmer Verein dem Zentralverband, dem Preußischen Landesverband wie dem am 4. Januar gegründeten Rheinisch-Westfälischen Verband an. Am 10. Mai 1892 wurde der Vorsitzende zum Vorstandsmitglied des Rheinisch-Westfälischen Verbandes berufen. Im Jahre 1893 wurde ein eigenes Presseorgan, die Bürgerzeitung, geschaffen.

Heftige Kämpfe löste 1893 die neue Steuerreform wie das Kommunal-Abgabengesetz aus. Trotz aller Proteste wurde eine Abänderung der Miquelschen Steuergesetzgebung, wonach die Realsteuern den Kommunen überlassen wurden, während der Staat sich selbst die Einkommensteuer vorbehielt, nicht erreicht. (Anm.d.Red.: Johannes von Miquel war preußischer Finanzminister und führte das Steuersystem mit den Elementen Einkommensteuer, Vermögensteuer und Gewerbesteuer ein, auf das das heutige Steuersystem zurückgeht.)

Im Februar 1896 fand die Gründung einer eigenen Geschäftsstelle mit besoldetem Vorsteher statt. Diese wurde zunächst von dem bisherigen Schriftführer verwaltet. Das Büro befand sich in der Wupperstraße 7.

Trotzdem die Amtsperiode des Vorsitzenden noch ein Jahr währte, trat Eickworth am 15. Oktober 1897 wider Erwarten und zum Bedauern der Mitglieder freiwillig zurück. Unter seiner Führung war der Verein von Jahr zu Jahr gewachsen und hatte bei seinem Ausscheiden die staatliche Zahl von 977 Mitgliedern erreicht. Der bisherige zweite Vorsitzende Franz Wolff übernahm nunmehr die Leitung des Vereins.

In den Jahren 1898/99 fand eine Reihe von Vorträgen von Wilhelm Bornefeld statt, um die Vereinsmitglieder mit den abweichenden Gesetzesbestimmungen des 1900 in Kraft tretenden neuen Bürgerlichen Gesetzbuches bekannt zu machen.

Am 1. April 1899 übernahm Adolf Saatmann die Vereinsgeschäftsstelle im Angestelltenverhältnis, 1902 wurde das 1.000. Mitglied in den Verein aufgenommen. Im Verlauf dieses Jahres wurde zudem von 19 Mitgliedern des Vereins die Kreditgenossenschaft, die spätere Bürgerbank gegründet. Gleichzeitig wurde die Wach- und Schließgesellschaft „Die Bürgerwacht" von Vereinsmitgliedern ins Leben gerufen. Kreditverein und Bürgerwacht waren bis 1911 mit im Vereinsbüro untergebracht.

Das Jahr 1904 riss empfindliche Lücken in der Reihe der im Verein maßgebenden Persönlichkeiten. Besonders verlor die gemeinsam mit dem Elberfelder Verein geschaffene Bürgerzeitung mit Wilhelm Bornefeld eine vorzügliche Kraft.

Fast 2.000 Mitglieder

Zum Abschluss des 25. Geschäftsjahres wurde in der Stadthalle im Oktober 1904 ein Stiftungsfest gefeiert, an welches sich am nächsten Tag der Rheinisch-Westfälische Verbandstag im Schützenhaus anschloss. Der Verein zählte zu dieser Zeit 1.185 Mitglieder, von denen einschließlich des ersten Vorsitzenden 20 Stadtverordnete waren.

Das Hauptinteresse des Vereins war in den Jahren 1904 bis 1906 der Kampf gegen die Abwälzung der Straßen- und Kanalbaukosten auf die Eigentümer durch Einführung des Ortsstatuts betreffend die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung von Straßen und anderen öffentlichen Anlagen aufgrund des Paragrafen neun des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893.

Mietverträge nach Kalendervierteljahren abzuschließen, wie es das BGB vorsah, wurde 1905 durch die Verlegung des Beginns des Schuljahres in Barmen auf den 1. April besonders akut. Es bedurfte mehrjähriger Bemühungen des Vereins, ehe sich diese Regelung allgemein in Barmen durchsetzte. In Verbindung hiermit wurde ein neuer, für kleine und große Wohnungen einheitlicher Mietvertrag herausgegeben, der neben den Pflichten des Mieters auch die Pflichten des Vermieters zum Ausdruck brachte.

Die große Zahl der damals leerstehenden Wohnungen gab die Anregung zur Herausgabe eines mit dem städtischen Wohnungsnachweis verbundenen Wohnungsanzeigers sowie zu einer Mietausfallversicherung, die schließlich zur Gründung einer Barmer Wohnungs- und Vermietungsgenossenschaft gegen Mietausfall führte. Dieses Institut hat die Kriegszeit jedoch nicht überlebt.

Die Deckung des Defizits im städtischen Haushalt brachte 1905 die Wertzuwachssteuer, gegen die der Verein sich damals wie auch in den Jahren 1908 und 1913 mit allen Mitteln zur Wehr setzte. Durch die Neuein-

Die beste Baufinanzierung. Eine Frage des Vergleichs.

Aus Angeboten von rund 250 Banken finden wir das eine, das zu Ihnen passt.

Jetzt Gesprächstermin vereinbaren:

Commerzbank Wuppertal-Barmen
Fischertal 4
42287 Wuppertal
Herr Thomas Nix
Telefon: 0202 55 11 413

NEU:
DIE BAUFI-APP

COMMERZBANK
Die Bank an Ihrer Seite

führung der Straßenreinigungskosten waren den Eigentümern Schwierigkeiten erwachsen, die die Parterrewohnung bisher billig vermietet hatten, indem die Mieter die Straßenreinigung vornahmen, während jetzt die Mehrzahl dieser Mieter die Tragung dieser Straßenreinigungskosten ablehnten.

Es wurde die Forderung erhoben und auch in den folgenden Jahren häufig wiederholt, dass wie in Elberfeld und Frankfurt am Main die Stadt die Kosten für Müll- und Straßenreinigung auf die Allgemeinheit übertrage und zumindest die Reinigung der Bürgersteige von Schnee und Eis vornehmen müsse.

1906 fanden Verhandlungen mit dem Steueramt über die Abzugsfähigkeit der Grund- und Gebäudesteuer bei der Einkommensteuer statt. 1907 wurde die Abzugsfähigkeit von 21 Prozent vereinbart. 1912 wurde bemängelt, dass nur die staatlich veranlagte Grundsteuer, nicht die gesamte, nach dem gemeinen Wert veranlagte Grundsteuer bei der Einkommenssteuer abzugsfähig sei.

Im gleichen Jahre wird die Umsatzsteuer (die jetzige Grunderwerbsteuer) bekämpft, die für die Stadt zwei Prozent, für den Staat ein Prozent und für das Reich 2,3 Prozent betrug und so den Immobilienverkehr hemmte. Wunsch der Regierung war, dass die Stadt nur ein Prozent der Umsatzsteuer erhebt. 1913 brachte die Veranlagung zudem einen einmaligen Wehrbeitrag, die zugleich als erste Veranlagung für die Vermögenszuwachssteuer dienen sollte.

Mieterhöhungen?!

Die erhöhte Belastung des Hausbesitzes durch Müllabfuhr und Straßenreinigung durch höhere Bewertung und Besteuerung der Häuser ließ 1907 die Forderung nach einer zehnprozentigen Mieterhöhung entstehen. Gegen die weiter zunehmende Besteuerung des Hausbesitzes wie die Erhöhung des Wassergeldes wurde 1909 die Erhöhung der direkten Steuern verlangt. Als man auf diesem Wege nichts erreichte, wurde in Anbetracht der auch in den Jahren 1909/10 dauernd gestiegenen Lasten im Verein beschlossen, eine Erhöhung der Miete von fünf bis zehn Prozent durchzuführen.

Ein heftiger Kampf setzte 1908 gegen die Begünstigung der neu zu gründenden Beamten-Baugenossenschaft durch die Stadtverwaltung ein. Dieser Baugenossenschaft sollte seitens der Stadt anbaufähiges Bauland in Erbpacht zur Verfügung gestellt werden. Die Gründung wurde als nicht erforderlich angesehen, da das Angebot an Wohnungen die Nachfrage übersteige. Die Frage des Erbbaurechtes wurde im Zusammenhang mit diesem Vorgang in mehreren Vereinsversammlungen diskutiert.

1907 und in den folgenden Jahren wohnten häufiger die Oberbürgermeister und Beigeordneten unseren Versammlungen bei. Ihr Interesse bezog sich auf die Frage der Wertzuwachssteuer, Erbbaurecht sowie die Gründung eines Instituts für Hypotheken nach dem Muster von Köln und Solingen.

In Anbetracht des Leerstehens von mehr als 500 Wohnungen in Barmen wird im gleichen Jahr von der Stadtverwaltung gefordert, den Baugenossenschaften, die den Eigenheimbau betreiben und so dem privaten Hausbesitz die besseren Mieter entziehen, künftig die Unterstützung zu versagen.

Die im Jahr 1910 erlassene Regierungs-Polizei-Verordnung, die nur noch Backstuben zuließ, die nicht tiefer als 50 Zentimeter unter dem gewachsenen Boden lagen und mindestens eine Höhe von drei Metern hatten, rief den Verein auf den Plan, indem für bisher bestehende Backstuben, die dieser Vorschrift nicht entsprachen, nur den Bäckern selbst, nicht aber den betreffenden Hausbesitzern Dispens (Befreiung) in der Verordnung erteilt war. Bei Auszug des Bäckers wären diese Backstuben nicht mehr verwendbar gewesen.

Die 1911 von der Stadtverwaltung der Regierung vorgelegte Baupolizeiverordnung, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen die Benutzung des Dachgeschosses sowie die Hofüberbauung beziehungsweise Hofüberdachung vorsah, erhielt keine Genehmigung. Dem gemeinsamen Vorgehen der Baufachkreise wie des Vereins in Übereinstimmung mit der Stadtverwaltung gelang es jedoch durchzusetzen, dass die Mansardengeschosse wenigstens zur Hälfte als Wohnungen benutzt werden konnten, in Anbetracht der engen räumlichen Verhältnisse im Tal die Hofüberbauung zugelassen wurde und diese eingehenden Bestimmungen nicht für die vor 1907 erbauten Häuser Anwendungen finden sollten.

Bürgerzeitung als Verbandsorgan

Die weiteren Versuche des Vereins auf Anregung eines Vorstandsmitgliedes im Jahre 1912, auch die zweite Mansardenhälfte für Wohnungen freizubekommen, um dadurch das Bauen zu verbilligen und billige Kleinwohnungen zu schaffen, scheiterte am Widerstand der Regierung. So erfolgte die Freigabe der gesamten Mansarden zu Wohnzwecken erst nach dem Ersten Krieg.

Die Bürgerzeitung, die seit 1893 gemeinschaftlich mit dem Elberfelder Verein herausgegeben wurde, hatte weite Verbreitung erlangt. So wurde sie von den Haus- und Grundbesitzer-Vereinen Solingen, Hagen und Langenberg als Verbandsorgan bezogen. 1907 trat Elberfeld von dem Zeitungsvertrag zurück. Dieses führte auch dazu, dass der Barmer Verein aus dem Rheinisch- Westfälischen Verband austrat, in dem Elberfeld die Führung hatte.

Im März 1909 forderte Köln zur Gründung eines Rheinischen Provinzialverbandes auf. Als dieser neue Verband im Juli 1909 noch nicht tätig geworden war, überlegte man, selbst einen Bergisch- Märkischen Verband zu gründen oder auf den Vorschlag von Elberfeld wieder dem alten Rheinisch-Westfälischen Verband beizutreten. Dabei wurde unsererseits die Bedingung gestellt, dass die von Barmen weitergeführte Bürgerzeitung als Verbandsorgan anerkannt wurde. Auch ein im Oktober 1911 unternommener Versuch, die Bürgerzeitungen von Elberfeld und Barmen zu vereinen, fand keinen Anklang. 1912 trat zu den Beziehern der Bürgerzeitung der neu gegründete Ronsdorfer Verein.

Fassen wir die Jahre 1904 bis 1914 kritisch betrachtend zusammen, so war trotz glänzender Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft die Lage des Hausbesitzes eine vielfach schwierige. Ein gewisser Pessimismus herrschte damals in unseren Reihen. Für diese Stimmung sind die Worte des Schriftführers Otto Lincke in der Hauptversammlung am 27. Oktober 1913 bezeichnend: „Wir sind durchaus nicht neu auf die von Gegnern, Sozialdemokraten und Bodenreformern angestrebten utopischen Zukunftsziele, mittels Revolution den allgemeinen Kommunismus zu erzielen, wofür ihnen aber selbst die Überzeugung fehlt. Man kann sich nur wundern, dass die Regierung diese Zersetzungsarbeit am Staate nicht merkt, sondern im sozialen Dusel selbst fördert."

Der Ausbruch des Ersten Kriegs stellte das gesamte deutsche Volk und so auch den deutschen Hausbesitz vor vollkommen veränderte Verhältnisse. Die zahlreichen Einberufungen zum Heer sowohl unter Hausbesitzern wie Mietern, der Wegfall des Ernährers der Familien, brachte wirtschaftliche Schwierigkeiten, deren Regelung sich in den ersten Kriegsmonaten anbahnte.

Durch den Bundesratsbeschluss vom 4. August 1914 wurde es unmöglich, Klagen wegen rückständiger Miete gegen Kriegsteilnehmer anzustrengen. Auch Mietparteien, die durchaus zur Zahlung des Mietzins imstande waren, machten sich schnell diese Verordnung durch Nichtzahlung der Miete zunutze.

Die Hausbesitzer mussten so vielfach ihre Wohnungen Kriegsteilnehmern und Arbeitslosen unentgeltlich überlassen, ohne selbst das einzige Zwangsmittel, die Räumungsklage, gegen böswillige Nichtzahler mit Erfolg durchführen zu können. Bemühungen des Vereins in dieser Richtung hatten wenig Erfolg. Vielmehr verschärfte sich die Lage des Hausbesitzers zusehends, indem

durch die weiteren Einberufungen vieler verheirateter Männer eine weitere Steigerung der Mietausfälle und Verluste durch Leerstände von Wohnungen eintrat.

Auf der anderen Seite gingen die Sparkassen, Hypothekenbanken und auch Private dazu über, die Verlängerung von Hypotheken nicht allein von der Zahlung einer Abschlussprovision, sondern auch von der Erhöhung des Hypothekenzinsfußes abhängig zu machen, wenn sie nicht überhaupt das Kapital zurückforderten. Der Verein empfahl damals den Mitgliedern, bei den Hypothekenbanken die Aufhebung der Kündigung zu beantragen und falls dies kein Erfolg habe, beim Gericht Klage auf Aufhebung der Kündigung zu erheben.

Die Gerichte gewährten einen Ausstand von sechs Monaten, der nach Ablauf dieser Frist nötigenfalls auch noch um sechs weitere Monate verlängert wurde. Vergeblich wurde versucht, auf die Hypotheken-Institute und Private einzuwirken, entsprechend dem behördlich vom Hausbesitz geforderten Mietsnachlass auch in einen Zinsnachlass einzuwilligen. Der Antrag des Vereins an die Stadtverwaltung beziehungsweise Wohlfahrtszentrale, Zinszuschüsse zu gewähren oder zumindest eine Zinsgarantie zu übernehmen, wurde abgelehnt.

Um diesen Schwierigkeiten zu begegnen, wurden im März 1915 durch Anordnung des Reiches Einigungsämter für Miet- und Hypotheken-Angelegenheiten ins Leben gerufen. Im Krieg trat so die Eigenschaft der Haus- und Grundbesitzer-Vereine als eigentliche Notgemeinschaften besonders hervor. Während in der Vorkriegszeit häufig über mangelnden Besuch der Versammlungen geklagt wurde, wiesen die Versammlungen der Kriegsjahre jedesmal zahlreichen Besuch auf.

In der Kriegszeit wurden aber auch Ideen für jene entwickelt, die bisher reges Interesse für den Hausbesitz gehabt hatten. So beschäftigte man sich eingehend mit der Frage der Entschuldung des städtischen Hausbesitzes und der Gründung eines Wirtschaftsbundes des Rheinischen Verbandes der Haus- und Grundbesitzer-Vereine.

War die Beschaffung von zweiten Hypotheken schon vor dem Kriege mit Schwierigkeiten verbunden, so forderte man jetzt, dass das Reich sich dafür einsetzen sollte, die Kommunen anzuhalten, Gelder für diese zur Verfügung zu stellen, andererseits die Versicherungsgesellschaften zu veranlassen, weitere Mittel für den Hypothekarkredit auszuleihen.

Im Zuge dieser Bestrebungen wurde am 9. November 1916 die Hauptschutzbank durch den Zentralverband gegründet. Das Kapital der ersten Hypothek sollte nicht mitverbürgt werden, vielmehr bezog sich die Bürgschaft allein auf das Hypothekenkapital zwischen 50 und 75 beziehungsweise 85 Prozent des Grundstückwertes. Als Vergütung dafür sollte ein Schutzzins von ein bis eineinhalb Prozent der Bruttomiete gefordert werden. Man hoffte dadurch, das Publikum mehr als bisher zur Hergabe der zweiten Hypotheken zu interessieren. Die bald darauf einsetzende Inflation hatte aber die Durchführung des damals groß angelegten Plans zunichte gemacht.

Hausbesitzer und Mieterschutz

Obwohl der preußische Minister des Inneren durch Erlass die Städte angewiesen hatte, von dem Mietnachlass abzusehen, und so andere Städte bereits den Mietnachlass aufgehoben beziehungsweise Ermäßigungen von Grund- und Gebäudesteuern zugaben, hielt die Barmer Wohlfahrtszentrale selbst nach 33 Monaten Krieg an diesem Mietnachlass fest, ganz gleichgültig, wie viel Kriegerfamilien oder leerstehende Wohnungen in dem betreffenden Haus waren.

Endlich gelang es im Juli 1917 dem Verein, die Stadtverwaltung zum Nachgeben zu bewegen, indem sie selbst 40 Prozent Mietunterstützung übernahm, der Mietnachlass des Hausbesitzers auf zehn Prozent ermäßigt wurde und der Mieter 50 Prozent zu zahlen hatte. Aber auch diese zehn Prozent Mietnachlass waren für den Barmer Hausbesitz untragbar.

Die ungeheuren Summen, die für die Kriegswohlfahrtspflege, die Volksernährung, für den Wiederaufbau von verwüsteten Landesteilen wie Ostpreußen von Reich und Staat benötigt wurden, brachten neue Steuern wie die Besitzsteuerabgabe nach dem Gesetz vom 3. Juli 1916 und die Kriegsabgabe nach dem Gesetz vom 7. Dezember 1916. Reparaturkosten und Hypothekenzinsen waren gestiegen. Die Not des Hausbesitzes war groß, eine starke Verbitterung machte sich breit.

In Anbetracht dieser Verhältnisse erließ der Bundesrat die Mieterschutzverordnung am 26. Juli 1917. Diese sah die Einigungsämter in paritätischer Besetzung, das heißt mit einem Vorsitzenden und mehreren Besitzern, und zwar zum mindesten ein Hausbesitzer und ein Mieter vor. Das Einigungsamt sollte darüber entscheiden, ob eine ausgesprochene Kündigung des Vermieters wirksam oder wie lange im Falle der Nichtwirksamkeit die Räumung ausgesetzt werden sollte.

Außerdem erhielt das Mieteinigungsamt das Recht, bei Fortsetzung des Mietverhältnisses eine Erhöhung der Miete für die weitere Vertragszeit festzulegen. Für die Kündigung wurden seitens des Mieteinigungsamtes Richtlinien aufgestellt, die im wesentlichen den Kündigungsgründen des späteren Mietschutzgesetzes entsprachen.

Am 18. Juni 1918 brachte die Verordnung des stellvertretenden kommandierenden Generals ein allgemeines Kündigungsverbot. Diese Verordnung wurde als zu weitgehend kritisiert, indem sie die gesetzlich verbürgten Rechte des Eigentümers ignorierte.

Die Einführung der Zwangswirtschaft wurde vollendet durch die am 23. September 1918 erlassende Verordnung zum Schutz der Mieter, die Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel und die Anordnung über das Verfahren vor den Einigungsämtern. Der Hausbesitz wurde förmlich mit Zwangsmaßnahmen überschüttet.

Die 1918 nach der Bundesratsverordnung vom 26. April 1917 durchgeführte Metall-Beschlagnahme an Bestand und Zubehörteilen der Häuser wurde als eine neue Sonderbesteuerung empfunden, die aus einer gewissen Unduldsamkeit gegen den Hausbesitz geboren war, indem die gleichen Maßregeln für die öffentlichen Gebäude und Denkmäler noch nicht angewandt wurden.

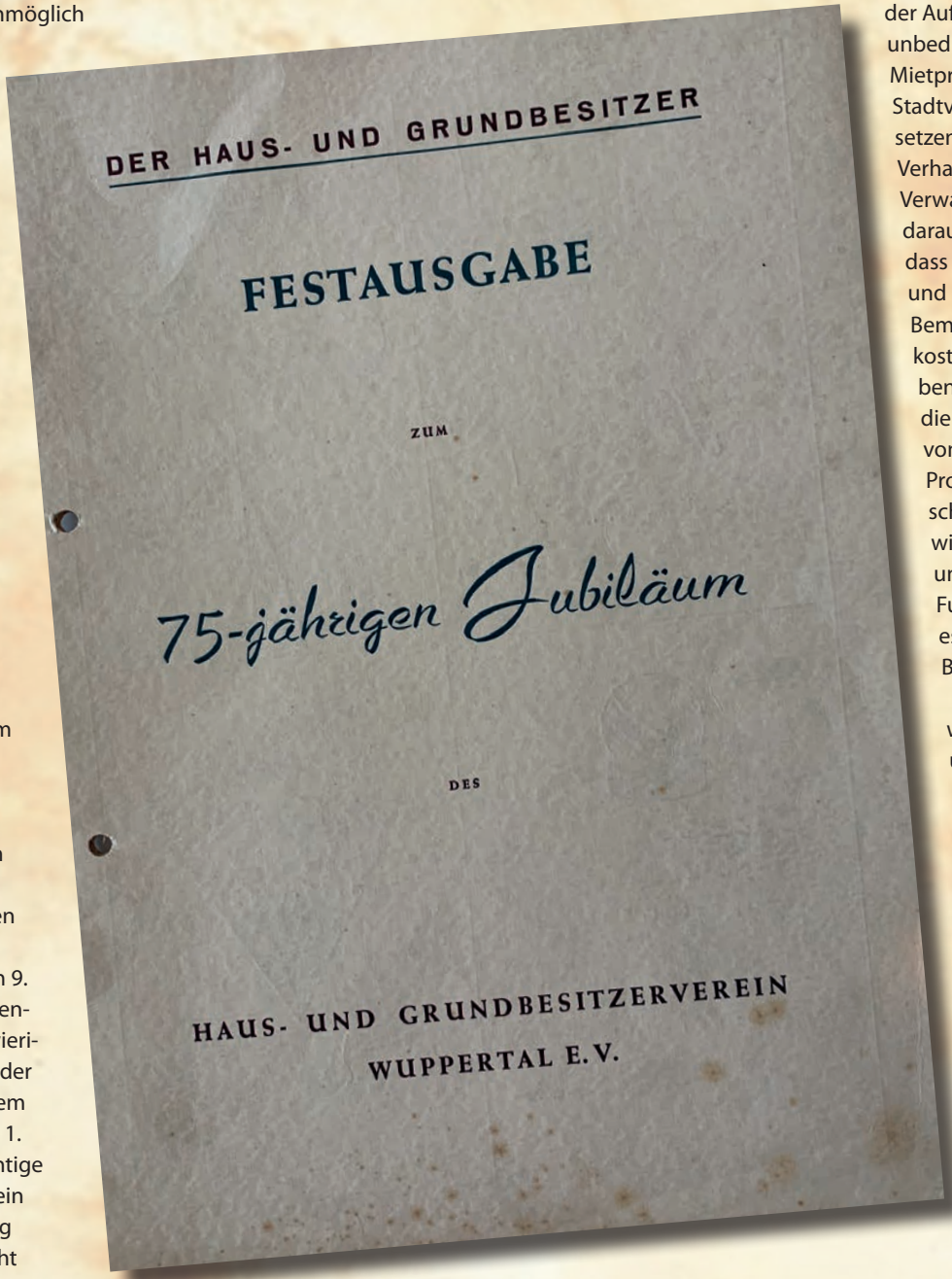
Bei Ausgang des Krieges war so der Hausbesitz in jeder Form entrechtet, wirtschaftlich erledigt, indem jegliche Mieterhöhungen vom Staat unmöglich gemacht waren, obwohl die Mark schon einer erheblichen Entwertung unterlag.

Der Umsturz 1918 brachte die deutsche Wirtschaft, insbesondere den Hausbesitz, aufs schwerste in Gefahr. Nachdem durch die am 19. Januar 1919 gewählte Nationalversammlung das Reich als Republik gesichert war, brachte die Verfassung am 11. August 1919 die Garantie für das Eigentum. Was aber 1918 mit Gewalt nicht erreicht wurde, sollte nun mehr in einem Zermürbungskampf durchgesetzt werden.

Den durch die sprunghaft gestiegenen Hauskosten bedingten Mieterhöhungen wurden in Preußen die Höchstmieten-Anordnung vom 9. Dezember 1919 entgegengestellt. Im Wege langwieriger Verhandlungen mit der Stadtverwaltung und dem Mieterbund wurde zum 1. Juli 1920 eine 40-prozentige Mieterhöhung vom Verein durchgesetzt. Wie gering diese Erhöhung war, geht daraus hervor, dass die Mark zu diesem Zeitpunkt nur noch ein Zehntel ihres Wertes hatte und so eine Mietssteigerung um ein Mehrfaches gerechtfertigt gewesen wäre.

Am 1. Dezember 1918 war an die Stelle des bisherigen Geschäftsführers Adolf Saatmann Reinhold Tillmanns getreten. Die zunehmende Inanspruchnahme der Vereinsgeschäftsstelle, insbesondere durch die überaus zahlreichen Vertretungen vor dem Mieteinigungsamt, Verhandlungen mit dem Wohnungsamt und sonstigen Behörden, führte aber bald zu einer Ausweitung des Personals.

Zur Entlastung Tillmanns wurde zu Beginn des Jahres 1921 als besoldeter Schriftführender Redakteur des Barmer Anzeigers Bernhard Klee nebenamtlich angestellt. Um schneller zu den sich überstürzenden Ereignissen Stellung nehmen zu können, wurde in der Hauptversammlung am 25. Oktober 1920 ein geschäftsführender


DER HAUS- UND GRUNDBESITZER

FESTAUSGABE

ZUM

75-jährigen Jubiläum

DES

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN

WUPPERTAL E. V.

Vorstand innerhalb des Vorstandes bestellt.

Zur Abgeltung der weiter gestiegenen Abgaben wurde 1921 eine Mietpreiserhöhung von 185 Prozent verlangt. Im August 1921 kam der Bescheid, der 50 Prozent für Wohnungen und 75 Prozent für gewerbliche Räume zugestand, die rückwirkend ab dem 1. April 1921 geltend gemacht werden sollten.

Die Verzweiflung in den Hausbesitzerreihen war groß, es wurde ein Steuerprotest gefordert, welchem Ansinnen der Vorstand entgegentrat. Da es keinen anderen Ausweg gab, wurde nach Paragraf der Höchstmieten-Anordnung das Mieteinigungsamt mit einer großen Zahl von Anträgen überschüttet. Reichsmietengesetz, Mieterschutzgesetz und Wohnungsmangelgesetz kamen als neue Hemmschuhe für den Hausbesitz hinzu.

Die Hauptarbeit des Vorstandes im Jahre 1923 bestand in der Aufgabe, monatlich die unbedingt notwendigen Mietpreiserhöhungen bei der Stadtverwaltung durchzusetzen. Obgleich in diesen Verhandlungen mit der Verwaltung immer wieder darauf hingewiesen wurde, dass die Stundenlöhne und Materialpreise für die Bemessung des Reparaturkostenzuschlages maßgebend sein müssen, glaubte die Stadtverwaltung die vom Minister festgelegten Prozentsätze nicht überschreiten zu dürfen. „Hier wird die Kuh gemolken und ihr in Berlin das Futter zugemessen", hieß es aus den Reihen des Barmer Vereins.

Diese Situation war für Barmen umso unheilsvoller, als die Mietzahlung postnumerando erfolgte, während die Vereinbarungen über die Mieterhöhungen in der Regel einige Wochen früher stattfanden. Die Folge war eine vollkommene Entwertung der festgesetzten Zuschläge. Wäre man unserer damaligen Forderung, die Reparaturkosten den Stundenlöhnen wie Materialpreisen jeweils anzupassen gefolgt, so wäre der katastrophale Verfall der Häuser, vor allem der Arbeitshäuser, vermieden worden. Schlaglichtartig wird die Mietpreisbildung durch den Vergleich sichtbar: Im Oktober 1918 lag sie bei 100 Prozent, im Oktober 1923 bei 10.759.000 Prozent.

Hieß es früher einmal in Barmen „Peitschen geht vor Brötchen", so erreichte 1923 die „Peite" für einen Monat noch nicht einmal den Wert eines Brötchens. Bezeichnend für

dieses Verhältnis war auch, dass zahlreiche Hausbesitzer in den letzten Inflationsmonaten die Miete überhaupt nicht mehr einzogen, wie auch auf nachstehendem Aushang im Hause eines unserer Mitglieder illustriert wird: „Die gesetzliche Oktober-Miete für ein Zimmer beträgt etwa 17.000.000 Papiermark. Die Gesamtmiete meines Hauses reicht mithin nicht aus zur Deckung der Papierkosten für die Mietberechnungen. Sollten es die einzelnen Mieter – natürlich, soweit sie nicht arbeitslos sind – nicht vorziehen, sich mit mir über eine angemessene Entschädigung für die Benutzung meiner Räume zu verständigen, so verzichte ich auf obiges Almosen und stelle höflichst anheim, es evtl. der Armenverwaltung zuzuführen. Barmen, den 31. Oktober 1923. Der Hauseigentümer".

Das Interesse am Hausbesitz war von 1918 an zunehmend geschwunden. Die große Zahl der Inflationsverkäufe ist mehr auf die Verärgerung, Knechtung und Knebelung des Hausbesitzes in diesen Jahren zurückzuführen als auf die Sucht, an dem allgemeinen Zahlenrausch teilzunehmen. Die Wertzuwachssteuer nahm von diesen Verkäufen noch das Letzte fort. Schwarzverkäufe waren der Ausweg. Zu spät kam das Grundstückssperrgesetz, um zu verhindern, dass das Ausland für billiges Geld diesen Besitz antritt.

Die Mitglieder waren durch die Papiermieten ausgepowert, wenn nicht vollkommen verarmt, viele wussten nicht, wie sie die für damalige Zeiten geringen Vereinsbeiträge aufbringen sollten. Vorstandsmitglieder gingen sammeln, um die Geschäftsstelle aufrecht zu erhalten. Als Mitgliedsbeitrag wurde ein wertbeständiger Beitrag von gleich vier Maurerstundenlöhnen eingeführt.

Nachdem im November 1923 die Billionen-Mark der Renten-Mark gleichgestellt war, traten auch hinsichtlich der Mietpreisbildung und Mietzahlung wieder normalere Verhältnisse ein. Die dritte Steuerverordnung vom 14. Februar 1924 brachte die erste Aufwertung und dem Staat neue Besteuerungsmöglichkeiten.

In Folge dieser Bestimmungen trat am 1. April 1924 die Hauszinssteuer in Kraft. Die gesetzliche Miete stieg im Januar 1924 mit 26 Prozent bis Oktober 1924 auf 62 Prozent. Die veränderten Verhältnisse verlangten dringend nach einer Erweiterung des Geschäftsbetriebes unseres Vereins.

Das Jahr 1925 brachte neue Forderungen der Aufwertungsverbände, die im Juli 1925 zum Aufwertungsgesetz führten. Durch das Geldentwertungsgesetz vom 10. August 1925 wird nach langem Kampf auch eine fünfprozentige Verzinsung des zu 25 Prozent aufgewertet angenommenen Eigenkapitals des Hausbesitzers und damit das Eigenkapital des Hausbesitzers selbst wieder anerkannt.

Einen großen Erfolg hatte der Verein mit seinen Anträgen bei der Stadtverwaltung, Kapitalien für Reparaturhypotheken zur Verfügung zu stellen. Es wurden seitens der Stadtverwaltung zunächst 600.000 Reichsmark zu annehmbaren Bedingungen für diesen Zweck bereitgestellt, was später noch weiter ausgebaut worden ist.

Als die Hochflut der Hauszinssteueranträge und Aufwertungseinsprüche einsetzte war der Beweis erbracht, dass der Vorstand durch Schaffung einer Syndikusstelle den Belangen der Mitglieder bezüglich dieser Fragen zur rechten Zeit Rechnung getragen hatte. Hatte unsere Prozessabteilung bereits während der Inflation außerordentlich viele Prozesse zu führen, so wurde diese Abteilung seit 1924 aufs Stärkste seitens der Mitglieder in Anspruch genommen.

Zusammenfassend kann man über die Jahre 1925/26 sagen, dass sie außerordentliche Anforderungen an die Vereinsgeschäftsführung gestellt haben, und dass auf der anderen Seite für die Mitglieder, was ihre einzelnen Interessen anbelangt, viel erreicht wurde.

Ein eigenes Gebäude?

Die Vermögenslage des Vereins hat sich nach der Stabilisierung auch wieder gebessert, sodass der Vorstand sich mit der schon häufiger gegebenen Anregung, für den Verein ein eigenes Gebäude zu erwerben, nunmehr eifrigst beschäftigen konnte. Die Idee des Vereinssyndikus, das durch die Verlegung der Handelskammer nach Elberfeld frei werdende Handelskammergebäude Clefer Straße 10-12 zu erwerben, wurde seitens des Vorstandes aufgenommen und wesentlich gefördert. Die Verhandlungen über den Hauskauf zogen sich über fünf Monate hin, wurden sogar zeitweilig abgebrochen.

Am 18. Februar 1927 wurde der Akt endgültig mit der Handelskammer getätigt. Am 1. April 1927 konnte die Geschäftsstelle in die erste Etage des Handelskammergebäudes verlegt werden. Bei dieser Gelegenheit ist es interessant festzustellen, wie bis dahin der Barmer Verein von Quartier zu Quartier gewandert war. Das erste Büro wurde 1881 in der Gasstraße 40 eröffnet. 1882 wurde ein zweites Büro in der Kleinen Flurstraße 16 gegründet, welches nur ein Jahr lang bestand. Das erste selbstständige Büro wurde 1896 in der Wupperstraße 7 eröffnet. 1897 wurde es zur Unterdörner Straße 103 verlegt, im April 1908 zur Clefer Brücke 4. Ab November 1911 befand sich das Büro in der Pannewiese 11, 1917 wurde es an die Wegnerstraße 6 verlegt.

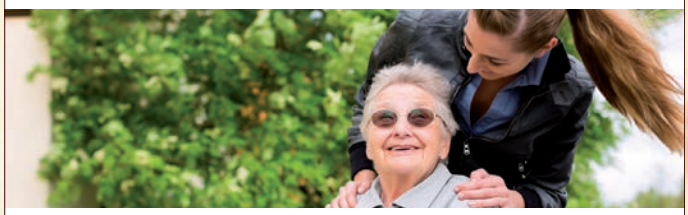
Aber selbst in dem eigenen Gebäude Clefstraße 10-12 sollte der Verein nicht allzu lange in den in Anspruch genommenen Räumen bleiben. Die Rücksicht auf leichte Erreichbarkeit des Büros, insbesondere für alte Mitglieder, ließ es angebracht erscheinen, die Geschäftsräume des Vereins mit dem 15. Dezember 1928 in das Parterre zu verlegen.

Immer mehr Aufgaben

Einen schweren Verlust erlitt der Verein durch den plötzlichen Tod seines allgemein hochgeschätzten ersten Vorsitzenden am 1. Juli 1927. War Robert Homberg, nachdem er 1920 Vorstandsmitglied geworden war, durch sein energisches Eintreten für die Interessen des Vereins und seiner Mitglieder 1922 bereits zum zweiten Vorsitzenden durch den Vorstand gewählt worden und vertrat er in dieser Eigenschaft den Barmer Verein bereits im Rheinischen Verband wie Preußischen Landesverband der Haus- und Grundbesitzer-Vereine, so war die Frage des Nachfolgers ohne weiteres gelöst. Seine stete Bereitwilligkeit, sich für die Interessen des Vereins restlos einzusetzen, ergab auf Vorschlag des Vorstandes eine einstimmige Wahl zum ersten Vorsitzenden durch die Hauptversammlung am 31. Oktober 1927.

Der zunehmenden Bedeutung des Vereins entsprechend war in der Zwischenzeit das Vereinsorgan, die Bergische Hausbesit-

festina lente
Seniorenstift Wuppertal-Barmen



Erleben Sie in unserem familiären Umfeld

Lebensqualität im Alter

durch individuelle fürsorgliche Pflege, persönliche kompetente Betreuung, ein gemütliches vertrautes Zuhause und eine hauseigene Küche - denn wir kochen selbst!

Profitieren Sie weiterhin von „Pflege plus", ein spezielles Angebot zur Förderung Ihrer körperlichen und geistigen Leistungsfähigkeit. Fragen Sie Frau Roswitha Mertes.

festina lente Seniorenstift GmbH
Hans-Sachs-Str. 1 · 42281 Wuppertal · Tel.: 02 02 / 25 15 0 · www.festina-lente.de

zer-Zeitung, weiter ausgebaut worden. Als neue Tätigkeit des Vereins wurde die Sanierung von Hausgrundstücken aufgenommen, um Grundstückseigentümer vor der Zwangsversteigerung zu bewahren. Das umfangreiche Arbeitsgebiet des Vereins hatte in den letzten Jahren zu einem weiteren Ausbau des Büros geführt. Heute (also 1954) sind für den Verein im ganzen sechs Angestellte tätig. Das Büro selbst wird nach neuzeitlichen Grundsätzen geleitet. Eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und Büro ist gewährleistet.

Das Jahr des 50. Bestehens unseres Vereins brachte ein kommunalpolitisches Ereignis besonderer Art: Aus den Städten Barmen, Elberfeld, Cronenberg, Langerfeld, Ronsdorf und Vohwinkel wurde Wuppertal. In unserem Jubeljahr (1954) kann also die Stadt Wuppertal, deren Namen wir jetzt in unserer Vereinsbezeichnung führen, auf ihr 25-jähriges Bestehen zurückblicken.

Eine große Festgemeinde versammelte sich am Abend des 5. Oktober 1929 in den Sälen der Stadthalle Barmen zur Feier des 50-jährigen Bestehens unseres Vereins. Bei einem ausgezeichneten Programm gedachte man in würdiger Weise der verflossenen 50 Jahre. Zahlreiche prominente Persönlichkeiten wünschten dem Verein eine weitere gedeihliche Arbeit.

In hergebrachter Weise forderte dann der Alltag wieder sein Recht. Das Vereinsleben erging sich in geregelten Bahnen. Wirtschaft und politische Krisen konnten die Stabilität des Vereins nicht erschüttern. Die neuen Männer des sogenannten Dritten Reiches versuchten allerdings, das Vereinsgefüge zu zerstören, jedoch fanden sich beherzte Männer, die dies verhindern konnten. Eine Änderung ergab sich zwar, alle bestehenden Wuppertaler Hausbesitzer-Vereine wurden in einen „Bund Wuppertaler Haus- und Grundbesitzervereine e. V." zusammengeschlossen. Die Vereine blieben ansonsten in ihrer bisherigen Form bestehen.

Die Vorsitzenden der einzelnen Vereine bildeten den Vorstand, der unter dem Vorsitz von Alex Hölken aus Barmen segensreiche Arbeit geleistet hat. Bis in die Nachkriegszeit hinein hat der Bund bestanden, dann waren die einzelnen Vereine nicht mehr bereit, unter den alten Satzungen zusammenzubleiben und man beschloss die Auflösung des Bundes im Jahr 1950.

Zahlreiche Verfügungen höheren Orts gaben der Vereinsarbeit zwar eine schwere Last zu tragen. Das Jahr 1936 mit seiner Mietpreisstopverfügung hat seine unseligen Auswirkungen bis in die Gegenwart uns fühlen lassen.

Auch in den Kriegsjahren konnte das geregelte Vereinsleben vor sich gehen. Der langjährige Geschäftsführer war vom Kriegsdienst freigestellt und stellte seine ganze Kraft in den Dienst des Vereins und war in der schweren Zeit neben dem bewährten ersten Vorsitzenden ein unermüdlicher Sachwalter der Belange des Vereins.

Die über den östlichen Stadtteil im Jahre 1943 hereingebrochene schwere Katastrophe zerstörte auch unsere Geschäftsstelle. Sie wurde ein Raub der Flammen und total zerstört. Der Verein fand eine neue Heimstätte im Haus Besenbruchstraße 26. Jedoch waren diese Räume viel zu klein. Trotz schwieriger Verhältnisse gelang es den Bemühungen der Vereinsleitung, im Jahr 1948 wieder eine neue Geschäftsstelle in der Friedrich-Engels-Allee 401 zu bekommen, die in ihrer Größenordnung auch nicht den Wünschen des Vereins entsprach, aber als Notbehelf bis zur Stunde hat dienen müssen.

Der Zweite Weltkrieg hatte es dem Hausbesitz erneut unmöglich gemacht, für die Werterhaltung seines Besitzes etwas zu tun. Der totale Zusammenbruch im Jahre 1945 verschlimmerte diese Lage noch weiter. Eine ungeahnte Not trat ein. Geldschwierigkeiten, Materialschwierigkeiten, ungeahnte Beschlagnahmen von Wohnungen, vermehrte Beratungen, erhöhte Reparaturkosten bei gleichbleibender Miete waren die Sorgenkinder des Hausbesitzes. Das Wohnungsamt erwies sich in den meisten Fällen nicht als Freund des Vermieters. So steigerte sich die Not eines der größten Steuerträgers unseres Volkes.

Immer wieder musste die Geschäftsstelle bei unzähligen Streitfällen beratend und helfend den Mitgliedern zur Seite stehen. Zwar brachte uns das Jahr 1948 mit der Währungsreform einen Lichtblick, dem Verein jedoch neue Aufgaben, indem er den Mitgliedern beim Wiederaufbau behilflich sein musste. Unzählige Formulare galt es auszufüllen. Das Lastenausgleichsgesetz brachte dem Hausbesitz eine erneute Belastung und steigende Beschäftigung in der Geschäftsstelle.

Zur aktiven Hilfe im Wiederaufbau übernahm Walter Schulte ehrenamtlich die Aufgabe, die Interessen der Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft Düsseldorf mit wahrzunehmen, bis uns die Arbeit unmöglich und dafür eine eigene Geschäftsstelle errichtet wurde. Diese Gesellschaft hat in den verflossenen Jahren in Wuppertal eine segensreiche Tätigkeit ausgeübt und unzählige

„Die gesetzliche Oktober-Miete für ein Zimmer beträgt etwa 17.000.000 Papiermark. Die Gesamtmiete meines Hauses reicht mithin nicht aus zur Deckung der Papierkosten für die Mietberechnungen. Sollten es die einzelnen Mieter – natürlich, soweit sie nicht arbeitslos sind – nicht vorziehen, sich mit mir über eine angemessene Entschädigung für die Benutzung meiner Räume zu verständigen, so verzichte ich auf obiges Almosen und stelle höflichst anheim, es evtl. der Armenverwaltung zuzuführen.

Barmen, den 31. Oktober 1923

Der Hauseigentümer"

In allen Stadtteilen – Rund um die Uhr

TAXI ZENTRALE WUPPERTAL 27 54 54

Tel.: **47 946 46** / 27 54 54 / 19 401

E-Mail: info@taxi-wuppertal.de · Internet: www.taxi4me.net

Wiederaufbauten finanziert und betreut.

Der Aufbau eines demokratischen Staates ergab die Gelegenheit, wieder aktiv am Wirtschafts- und politischen Geschehen mitzuwirken. In zahlreichen Eingaben hat der Verein seine Daseinsberechtigung unter Beweis gestellt. Bei manchen zwischenzeitlich ergangenen Tarifänderungen, Gesetzen und ähnlichem war die Mitarbeit des Vereins für die betreffenden Beschlussgremien eine sehr wertvolle Hilfe.

Robert Homberg, der seit Oktober 1927 Vorsitzender des Vereins war und mit großer Sachkenntnis und Tatkraft das Vereinsgeschehen geleitet hat, verstarb plötzlich am 24. Februar 1947. Für eine Übergangszeit erklärte sich der zweite Vorsitzende Paul Herzog bereit, die Geschäfte des Vereins zu leiten. In der Generalversammlung vom 4. Februar 1948 wurde Gustav Drees aus Barmen zum Vorsitzenden gewählt. Er hat sich dieser Aufgabe mit großer Hingabe gewidmet und die Interessen des notleidenden Hausbesitzes zu fördern versucht, wo er nur konnte. Ein schwerer Verlust war es für den Verein als Tismer am 6. Oktober 1948 verstarb.

Einheitliche Schlagkraft?

Nachdem die Geschäftsstelle einige Monate verwaist war, wurde Schulte, bisher 19 Jahre in Oberhausen tätig, am 1. April 1949 zum neuen Geschäftsführer bestellt. Aufgrund der Erfahrungen aus der Stadt Oberhausen legte er großen Wert darauf, um zu einer einheitlichen Schlagkraft zu kommen, die Vereine in Wuppertal zu einem zusammenzuführen. Der Vorstand des Vereins fand diesen Gedanken sehr gut und er hat sich mit darum bemüht, in der Stadt Wuppertal dieses einheitliche Sprachrohr zu erzielen. In monatelangen Beratungen wurde die Vorarbeit mit den Vereinen Barmen, Langerfeld, Ronsdorf und Vohwinkel geleistet.

Bei einer Zusammenkunft am 8. Februar 1951 wurde der Haus -und Grundbesitzerverein Wuppertal e. V. mit Sitz in Barmen aus der Taufe gehoben. Der Hausbesitzerverein Neviges hatte sich, um eine bessere Betreuung zu erzielen, bereits vorher dem Barmer Verein angeschlossen und begrüßte ebenfalls diesen Zusammenschluss auf größerer Basis. In der Generalversammlung vom 29. März 1951 wurde der bisherige Vorsitzende des Vohwinkeler Vereins, zum Vorsitzenden des Wuppertaler Vereins gewählt.

Für den Hausbesitz war es eine besondere Freude, dass die Jahre 1951 und 1952 durch zahlreiche Verordnungen und Gesetze der neuen Bundesregierung eine gewisse Erleichterung brachten. Der erste Durchbruch in das starre Gefüge der Zwangsbewirtschaftung war die Freimachung der Gewerberäume von der Zwangsbewirtschaftung, deren teilweise Beschränkung mit dem 31. Dezember 1954 endgültig fiel.

Eine zehnprozentige Mietpreiserhöhung war zwar nur ein Tropfen auf einem heißen Stein, doch ein Beweis guten Willens, dem Hausbesitz eine Hilfe zu leisten. Unangenehme Preissteigerungen zwangen die Kommunalverwaltung zu einer Tariferhöhung der Wasserpreise sowie der Straßengebühren, die jedoch durch die Verordnungen der Regierung auf die Mieter umzulegen möglich war.

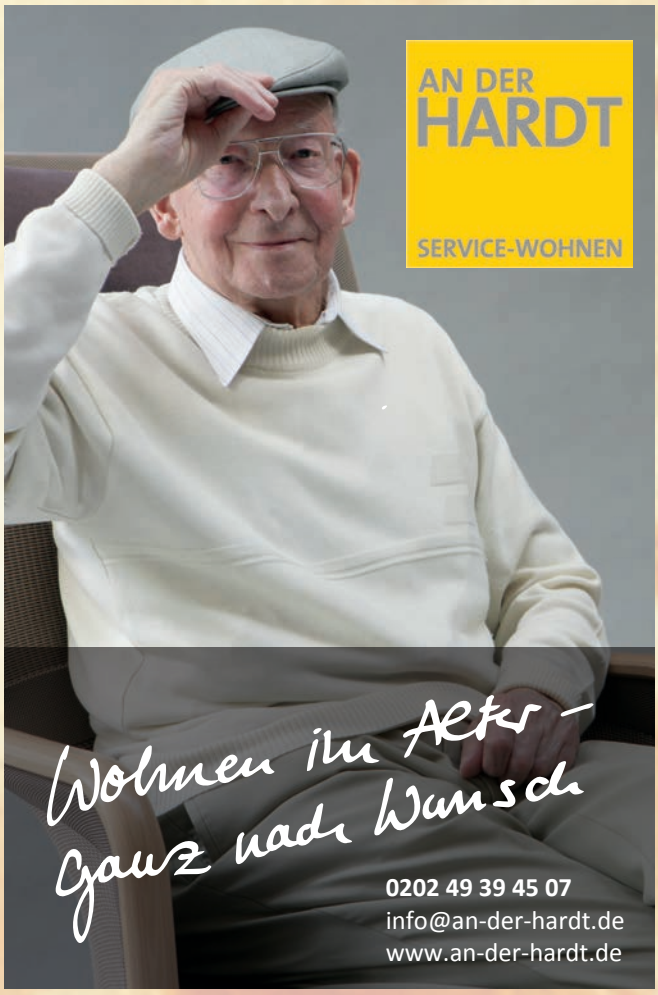
Bei all diesen Erleichterungen waren die Organisationen des Hausbesitzes wertvolle Schrittmacher. In unzähligen Eingaben hat der Verein, der Rheinische Verband sowie der Zentralverband immer wieder auf die Nöte des Hausbesitzes hingewiesen und dürfen diese Stellen für sich in Anspruch nehmen, für den Hausbesitz die vorstehenden Erfolge errungen zu haben.

In der Generalversammlung im Februar dieses Jahres (1954) wurde der im Jahre 1951 gewählte Vorstand erneut bestätigt. Eine wertvolle Unterstützung bei der vorbereitenden Arbeit für die Belange des Vereins war der Beirat. Auf der Februar-Generalversammlung gab der Beigeordnete der Stadt Wuppertal für das Bauwesen den anwesenden Hausbesitzern einen anschaulichen Überblick über die Stadtplanung unserer Stadt.

Wenn wir nun in diesen Tagen auf 75 Jahre Vereinsgeschichte zurückblicken dürfen, so können wir feststellen, dass in all diesen Jahren der organisierte Hausbesitz mehr denn je seine Daseinsberechtigung nachgewiesen hat. Vieles ist in den verflossenen Jahren erreicht worden. Unermüdlich haben die Männer des Vereins und der übergeordneten Organisation ihre Kraft in den Dienst der Sache gestellt, aber mancher Wunsch bleibt noch offen.

Aufgabe des Vereins wird es sein und bleiben müssen, ständig für die Belange des Hausbesitzes einzutreten, der bis zur Stunde noch keinen Vorteil von dem wirtschaftlichen Anstieg unseres Volkes hat. Zahlreiche Ruinen, große Freiflächen erinnern heute noch an eine Zeit, die unser Volk durchgemacht hat, wie sie noch fast keinem Volk dieser Erde beschieden war. Mancher Hausbesitzer, der früher von seinem ersparten Groschen sich Eigentum erworben und ein bescheidenes Dasein führen konnte, muss heute einen bitteren Weg gehen, den zu lindern weiterhin die erste Aufgabe des Vereins sein muss.

Wie im Bericht schon erwähnt, hat der Verein im Katastrophenjahr 1943 seine Geschäftsstelle verloren. Vorstand und Beirat waren der Auffassung, dass dem Verein im Jubiläumsjahr ein neues Haus geschenkt werden müsste. In langwierigen Verhandlungen wurde der Plan geboren, das bisherige Grundstück an der Clefbrücke mit der Stadtverwaltung zu tauschen und an der neuen Talstraße, direkt neben der Lichtburg, die neue Geschäftsstelle zu bauen. Die Arbeiten an diesem Bau, der im Parterre die Geschäftsstelle und darüber zehn Wohnungen enthält, sind soweit vorangediehen, dass die Hoffnung besteht, im Dezember dieses Jahres in die neuen Räume einziehen zu können. Möge dieses Geburtstagsgeschenk an der Schwelle eines neuen Zeitabschnitts dem Verein auch neue Impulse geben, damit die noch vor uns liegenden schweren Aufgaben zur Linderung des notleidenden Hausbesitzes tatkräftig weitergeführt und zu einem guten Ziele gebracht werden können.



Herzlichen Glückwunsch zu 140 Jahren

Der 140. Geburtstag Ihres Vereins Haus und Grund Wuppertal ist ein wunderbarer Anlass zum Feiern, aber auch um Bilanz zu ziehen und Stolz auf Erreichtes zu sein.

Wohnen in Deutschland bedeutet, an einem bestimmten Ort zu Hause zu sein und zu ihm zu gehören – gehören zu können. Wie wir leben und wohnen ist existenziell und identitätsstiftend. In den vergangenen Jahren haben die privaten Eigentümer viel geleistet, um den Menschen ein Zuhause und damit auch eine Heimat zu geben: Wir bieten Wohnraum in allen Segmenten und Lagen. Wir begegnen der Alterung unserer Gesellschaft mit altersgerechtem Umbau. Wir modernisieren Häuser energetisch, um den Klimaschutz zu fördern. Wir tun dies in der Stadt wie auf dem Land mit dem Ziel, um immer mehr zu gleichwertigen Lebensverhältnissen in Deutschland und auch zu einem stärkeren gesellschaftlichen Zusammenhalt zu kommen. In Berlin ist Horst Seehofer und ein großer Teil der Politiker immer noch auf der Suche, was eigentlich Heimat bedeutet. Wir haben dies längst beantwortet: Heimat, das sind die eigenen vier Wände!

Wohnen ist nun zur sozialen Frage unserer Zeit geworden. Das erleben wir allerorts, aber eben auch in Wuppertal. Um Fragen und Nöte entgegnen zu können, muss man stark vor Ort präsent sein. Und hier kommen die privaten Vermieter noch mehr ins Spiel als jemals zuvor. Und natürlich genauso sehr die Mitarbeiter und den Ehrenamtlichen von Haus und Grund Wuppertal. Wir alle sind es, die mit viel Leidenschaft und Engagement Verantwortung übernehmen.

Wir müssen uns nicht verstecken: Wir privaten Eigentümer, die wir das Rückgrat der Wohnungsversorgung in Deutschland bilden, kommen tagtäglich unserer gesellschaftlichen Verantwortung nach, indem wir über 80 Prozent aller Wohnungen in Deutschland halten und 66 Prozent aller Mietwohnungen anbieten. Dazu ist uns privaten Vermietern im Gegensatz zu dem ein oder anderen Immobilienkonzern ein fairer Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern wichtig.

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. Das ist unser aller gemeinsamer Leitspruch. Sie sind Teil der großen Haus-und-Grund-Gemeinschaft mit ihren über 900.000

Grußwort des Präsidenten von Haus und Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke
Foto: Hoffotografen.de

Mitgliedern und 900 Ortsvereinen in ganz Deutschland. Das erfüllt mich mit Freunde und mit Stolz. Und Sie gestalten diese Gemeinschaft mit: Hermann-Josef Richter ist als profilierter Experte seit Jahren Mitglied des Steuerausschusses von Haus und Grund Deutschland. Dazu wurde er in der letzten Mitgliederversammlung in das Amt des Rechnungsprüfers gewählt.

Eine erfolgreiche Wohnungspolitik wird auch in Zukunft kleinteilig sein, auf vielen Schultern ruhen und vor allem vom Wissen von Experten leben. Hierfür sind Sie gut gerüstet: Allgemeines Vertragsrecht, Miet-, Grundstücks-, Nachbar- und Baurecht, Wohnungseigentumsrecht, Mieter-Solvenz-Check, Immobilienversicherungen, Datenschutz-Grundverordnung, Trinkwasserverordnung oder der Energieeinsparverordnung – um nur einiges zu nennen, was Haus und Grund Wuppertal im Angebot hat. Und ich bin mir sicher, dass Haus und Grund Wuppertal als Vertreter der privaten Eigentümer und Vermieter in Deutschland stets ein kritischer, aber immer konstruktiver Partner sein wird. Das wissen die Mitglieder zu schätzen, aber eben auch Politiker, Journalisten und Mieter.

Also: Weiter so, Haus und Grund Wuppertal! Auf die nächsten 140 Jahre.

Kai Warnecke

Hintergrundfoto: Michael Mutzberg

Haben Sie Schimmel im Keller?

Probleme des Wiederaufbaus der Stadtkerne

Aus der Arbeit der Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft für Wohnungs- und Bauwirtschaft mbH Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 1954

Der letzte Krieg hat in Nordrhein-Westfalen außerordentlich starke Zerstörungen in Großstädten, Mittel- und Kleinstädten verursacht. In vielen Städten kann man geradezu von Flächenzerstörungen sprechen. Bereits frühzeitig regten sich die verschiedensten Kräfte – der Staat, die Gemeinden, Wirtschaftsorganisationen, die Haus- und Grundbesitzerverbände und andere, um den Wiederaufbau möglichst unbürokratisch und produktiv in die Wege zu leiten.

Man hatte alsbald die Notwendigkeit erkannt, in erster Linie in den zerstörten Stadtgebieten Wohnungen wiederaufzubauen und nicht Neubauwohnungen durch die Erschließung neuen Geländes oder gar durch den Umbruch vorhandenen Ackerbodens zu erstellen. Weitestgehend wurde der Grundsatz vertreten: Wenn eine Innenstadt zerstört ist, so muss versucht werden, diese zunächst aufzubauen, und erst nach Durchführung dieser Aufgabe ist unerschlossenes Gelände zur Bebauung bereitzustellen.

Für ein solches Vorgehen sprechen vielerlei geradezu zwingende Gründe: In fast allen Fällen müssen die Städte wieder da aufgebaut werden, wo sie im Laufe von Jahrzehnten oder Jahrhunderten – organisch wachsend und standortmäßig richtig – entstanden sind. In den Städten sind ausgebaute Straßen vorhanden; kilometerweit erstrecken sich Ruinenstraßen mit Gas-, Wasser- und Elektrizitätsleitungen, den notwendigen Verkehrsmitteln und so weiter.

So hatte zum Beispiel die Erhebung durch die Verwaltung einer rheinischen Großstadt im Jahre 1952 festgestellt, dass in dieser Stadt – aneinandergereiht – etwa 218 Kilometer Ruinengrundstück an ausgebauten Straßen des Wiederaufbaues harren. Auch die Kapitallage zwang zu Einsparungen auf der ganzen Linie. Ein Kilometer Asphaltstraße einschließlich Kanalisation, Gas-, Wasser-, Elektrizitäts-,Telefonleitungen uns so weiter kostet je nach Breite der Straßen zwischen 700.000 und einer Million D-Mark.

So ist es sowohl volkswirtschaftlich finanz-, bevölkerungs- und kommunalpolitisch wichtig, in erster Linie die an ausgebauten Straßen liegenden Häuser derjenigen Bürger wieder aufzubauen, die ihr oftmals mühsam erarbeitetes Eigentum ohne ihre Schuld verloren haben. Erfreulicherweise kann man behaupten, dass diese Erkenntnis nahezu von allen am Wiederaufbau interessierten Kreisen vertreten wird.

Stadtkerne im Mittelpunkt

Aus diesen Gründen nahm sich das Wiederaufbauministerium des Lands Nordrhein-Westfalen in besonderem Maße des Wiederaufbaus und damit der Schaffung von Wohnungen in den zerstörten Stadtkernen an. Das Ministerium stellte Sondermittel für solche Fälle zur Verfügung, in welchen durch den gemeinschaftlichen Wiederaufbau eine größere Zahl von Wohnungen unter Berücksichtigung einer guten städtebaulichen Lösung entstanden.

In jüngster Zeit hat das Ministerium durch die Förderung von sogenannten Schwerpunkt-Programmen eine langfristige Planung für den Wiederaufbau ganzer Stadtviertel dadurch ermöglicht, dass es bei Vorliegen einer städtebaulich guten Planung, zum Beispiel eines kriegszerstörten Stadtteiles, Landesmittel auf mehrere Jahre und in größeren Teilbeträgen grundsätzlich zusagte. Die Erkenntnis all dieser Notwendigkeiten führte zur Bildung zahlreicher Organisationen, um den Wiederaufbau zu fördern.

Es entstanden Aufbaugemeinschaften der verschiedensten Art, teils auf genossenschaftlicher Basis, teil als Gesellschaften eigener Art. In Nordrhein-Westfalen schlossen sich schon im Jahre 1949 die Landesverbände des Haus- und Grundbesitzes, die Handwerkskammern, die Fachverbände und nicht zuletzt die Finanzwirtschaft (die beiden Landesbanken, die Rheinischen und Westfälischen Genossenschaftsverbände, die Sparkassen und die Versicherungswirtschaft) zur Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft für Wohnungs- und Bauwirtschaft mbh (Treufinanz) zusammen, welche es sich zur vornehmlichen Aufgabe setzte, den Wiederaufbau zu fördern und neues Eigentum zu schaffen. Die Spitzenvertreter der vorgenannten Organisationen bilden den Aufsichtsrat.

Die Betreuung durch ein solches objektiv arbeitendes Institut war um so notwendiger, da die Vielfalt der Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Verfügungen es dem „einfachen Bürger“ unendlich schwierig machten, die zwecksprechendste Art des Wiederaufbaues seines Hauses zu überschauen.

Auch die durch die Besonderheit unserer heutigen Finanzierung erforderlich gewordene Mietdarlehen, Darlehen, Lastenausgleichsmittel, Sonderfinanzierung und so weiter lassen es nützlich erscheinen, eine von subjektiver Interessenpolitik unabhängige

Betreuung zu verlangen, um vor Baubeginn den Aufbau in finanzieller und rechtlicher Hinsicht sicherzustellen, und um die restlose zweckgebundene Verwendung aller Gelder für den jeweiligen Bau zu gewährleisten.

Die praktische Tätigkeit solcher Betreuung führte über zahlreiche Einzelbauvorhaben zu den sogenannten Gemeinschafts-Wohnungsgroßbauvorhaben. So wurden durch die „Treufinanz" in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 1951 bis 1953 in rund 30 Städten durch die Zusammenfassung der verschiedenen Hauseigentümer straßen-, block- und marktweise über 100 Gemeinschaftsbauvorhaben in einer Größenordnung zwischen 50 bis 250 Wohnungen umlegungsmäßig und grundbuchrechtlich vorbereitet, vollfinanziert, durchgeführt und ohne Kostenüberschreitung abgerechnet.

Diese Bauprojekte wurden vor Durchführung mit den Städten – die Zusammenarbeit mit den Städten war eng und intensiv – und mit dem Ministerium abgestimmt, damit vordringliche sozialpolitische, stadtplanerische, standortmäßige oder sonstige Gesichtspunkte entsprechend berücksichtigt wurden. Darüber hinaus werden diese Bauten tunlichst in solchen Stadtteilen errichtet, die noch weitestgehend zerstört sind.

Durch einen derartigen „zusammengeballten" Wiederaufbau zahlreicher Wohnungen nebst den notwendigen Geschäftsräumen – selbstverständlich in Einzelhäusern – werden „Kristallisationspunkte neuen Lebens" geschaffen, die sich – wie durch die Praxis bewiesen – als Initialzündung für den Wiederaufbauwillen der benachbarten Ruineneigentümer auswirken. Insgesamt wurden von der „Treufinanz" mit ihren 18 Außenstellen seit Beginn ihrer praktischen Tätigkeit im Jahre 1950 über 12.000 Wohnungen im Wiederaufbau finanziert und betreut.

Gemeinsamer Wiederaufbau

Ein besonderes Wort sei zur finanziellen Bedeutung dieser Art des gemeinsamen Wiederaufbaues gesagt: Durch den gemeinschaftlichen Wiederaufbau ganzer Straßen, ja ganzer Viertel, werden im Verhältnis zum Einzelaufbau bedeutende Baukostenersparnisse erzielt, die nach den statistischen Erhebungen bis zu 15 Prozent der Gesamtbaukosten ausmachen können. Dieses Finanzergebnis ist insbesondere im Hinblick auf die durch die gestiegenen Baukosten oftmals eingetretenen „Finanzierungslücken" von ganz besonderer Bedeutung.

Gerade in der letzten Zeit ist von Seiten des Bundeswohnungsbauministers sowie anderer offizieller Stellen auf die Notwendigkeit des Stadtkern-Wiederaufbaues sowie auf die Zweckmäßigkeit des gemeinschaftlichen Wiederaufbaues unter einer einheitlichen Betreuung immer wieder hingewiesen worden. Im Land Nordrhein-Westfalen wird bereits seit Jahren in dieser Form mit sichtbaren Erfolgen in der Praxis verfahren.

Im Interesse des privaten Wiederaufbaus haben sich namhafte Betreuungsgesellschaften im Bundesgebiet zum „Verband der Betreuungsgesellschaften für den privaten Wohnungsbau e. V." zusammengeschlossen. Der erste Geschäftsführer der „Treufinanz", Theo Quadt, wurde zum Vorsitzer des Vorstandes gewählt. Dieser Verband hat die Aufgabe, die gemeinschaftlichen Belange aller Gesellschaften und Unternehmen zu fördern und zu vertreten, deren Zweck es ist, den Wohnungsbau für private Bauherren zu betreuen oder in sonstiger Weise zu fördern.

Fotos: Deutsche Fotothek/Wkimedia Commons

Liebe Freundinnen und Freunde von Haus und Grund Wuppertal und Umgebung!

Mit großer Freude hörte ich davon, dass Sie dieses Jahr schon die 140. Wiederkehr Ihres Gründungstages feiern können. Vielleicht gibt es noch ältere Haus- und Grundbesitzervereine in Deutschland. Ich jedenfalls halte Ihr Jubiläum für außerordentlich und gratuliere Ihnen dazu sehr herzlich. Möge Ihr Verein weiterwachsen und gedeihen und mit uns die gemeinsamen Ideale in die Zukunft tragen. Ad multos annos!

Mein Kölner Bruderverein wird in diesem Jahr erst 131 Jahre alt. Aber auch wir halten Kurs und arbeiten mit Ihnen zusammen in unserem gemeinsamen Haus- und Grundbesitzerverband Rheinland Westfalen mit Sitz in Düsseldorf. Dieser Verband, dem ich seit einigen Monaten vorstehe, möchte weiter wachsen und hat sich das Ziel gesetzt, dass es möglichst bald in NRW nur noch einen und nicht fünf Spitzenverbände gibt. Nur gemeinsam sind wir stark, in Düsseldorf bei der Landesregierung und dem Landtag und in Berlin bei der Bundesregierung und dem Bundestag. Das größte Bundesland muss mit einer Stimme sprechen.

Dies gilt umso mehr, als die Feindseligkeiten auch gegenüber den privaten Haus- und Wohnungseigentümern gerade in der allerletzten Zeit gewaltig zugenommen haben. Viele Eigentümer genieren sich geradezu zuzugeben, dass sie Grundeigentümer sind. Das sind die verschämten Vermieter; denn viele Linke und Grüne halten das Vermieten für unmoralisch, ja für eine gesellschaftsschädliche Tätigkeit. Aber woher sollen denn die Wohnungen kommen, die von den Mietern so dringend benötigt werden? Fast 70 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland gehören unseren Verbandsangehörigen, den sogenannten Kleinvermietern. Auf diesen wird in gleicher Weise herumgetrampelt wie auf den großen kommerziellen Immobiliengesellschaften. Kann man denn ernsthaft annehmen, dass der Staat als gedachter idealer Vermieter es besser machen würde? Kann und darf er denn unter seinen Selbstkosten vermieten? Der Staat kann es nur schlechter machen. Die DDR-Wohnungskatastrophe scheint nach 30 Jahren schon vergessen zu sein. Enteignungen; Mietpreisbremsen und weitere Maßnahmen des Gesetz- und Verordnungsgebers können einen Wohnungsmangel weder verhindern noch beheben. Die Marktgesetze folgen aus dem menschlichen Verhalten und sind stärker als alle anderen Kräfte. Nur der Wohnungsbau kann helfen, dazu braucht es aber noch einfachere Bauordnungen, kürzere Bearbeitungszeiten der Bauämter und mehr Bauland. Auf diesen Gebieten tut sich leider noch viel zu wenig. Bei den Straßenbaubeiträgen wird es Erleichterung geben, bei der Grundsteuer mit Sicherheit nicht. Auch auf Veränderungen bei der Grunderwerbsteuer hoffen und warten wir vergeblich.

Grußwort des Präsidenten des Landesverbandes Haus und Grund Rheinland Westfalen
Foto: Maurice Cox

Trotz alledem grüße ich Sie frohgemut und herzlich aus Köln! Es gibt sehr viel zu tun. Packen wir es energisch an und machen wir weiter!

Konrad Adenauer

Hintergrundfoto: Michael Mutzberg

Unser Pflege- und Seniorenheim sucht

examinierte Pflegekräfte (m/w),
Nacht-/Tagdienst, Pflegehelfer (m/w)
Betreuungskräfte nach § 43b

in Voll- und Teilzeit sowie auf 450-€-Basis.

Wir bieten:

- Fortbildungsveranstaltungen
- betriebliche Altersvorsorge
- leistungsgerechte Vergütung

REVITA
PFLEGE (DA)HEIM

info@residenz-revita.de
Schleichstr. 161, 42283 Wuppertal
Tel. 02 02/89 00 90

Der Blick der 1970er Jahre

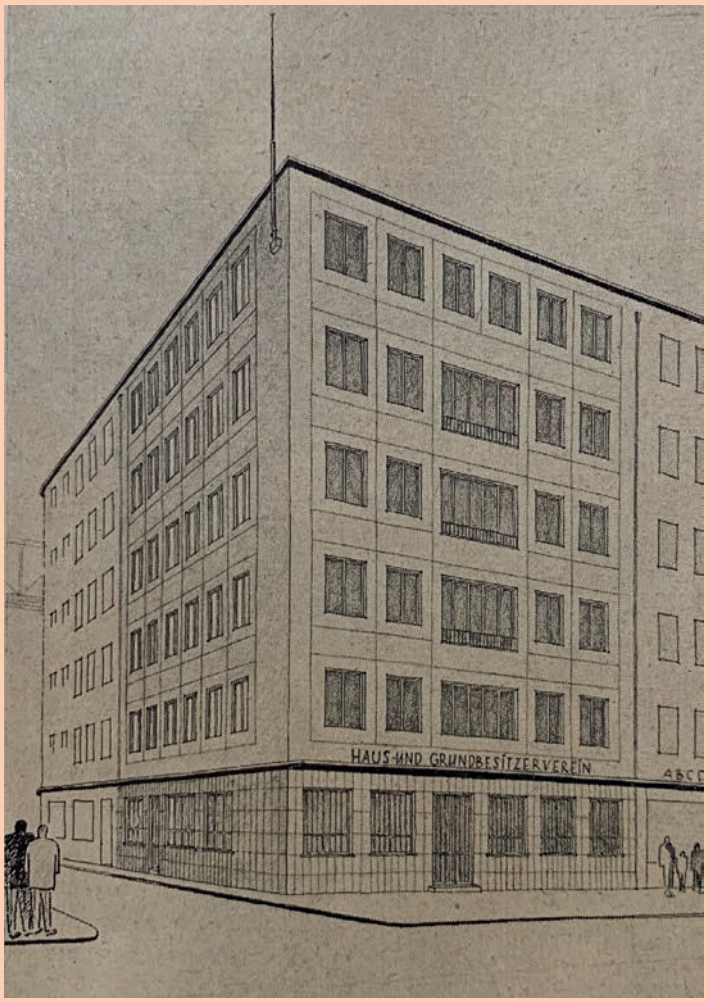
Zum 100. Jubiläum des Vereins gab es noch einmal eine Festschrift, die den Blick ebenfalls auf die Vergangenheit, aber auch in die Zukunft richtete

Am 22. September 1979 wird der „Haus- und Grundbesitzerverein Wuppertal e. V." hundert Jahre alt. Hundert Jahre zuvor, nämlich am 22. September 1879, wurde der „Barmer Haus- und Grundbesitzer-Verein" ins Leben gerufen. Die damaligen wirtschaftlichen Verhältnisse, nämlich die Entwicklung der Industrie und ihr Aufschwung, sowie das starke Anwachsen der Zahl der Wohnungen in den Großstädten mit allen dadurch hervorgerufenen Problemen gaben in vielen Städten, so auch in Wuppertal, einsatzfreudigen und tatkräftigen Männern Veranlassung, sich zusammenzuschließen, um den Hausbesitzern durch Zusammenschluss in Vereinen die Möglichkeit zu geben, intensiv ihre Interessen im Rahmen des Gemeinwohls zu vertreten.

Die damalige stürmische wirtschaftliche Entwicklung gebot es geradezu, dass die Haus- und Grundbesitzer in fester und geschlossener Form ihre Interessen wahrnahmen. Der „Barmer Haus- und Grundbesitzer-Verein" gehörte seit 1892 dem Zentralverband, dem Preußischen Landesverband und dem im Jahre 1892 gegründeten Rheinisch-Westfälischen Verband an. Eine Geschäftsstelle hatte der Verein seit dem Jahre 1896; die Räumlichkeiten befanden sich damals im Hause Wupperstraße 7.

Die Zahl der Mitglieder des Vereins stieg seit seiner Gründung laufend. Im Jahre 1902 wurde das 1000. Mitglied in den Verein aufgenommen. Trotz der guten Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft in den Jahren bis zum Kriegsausbruch 1914 war die Lage des Hausbesitzers bereits bis dahin immer wieder aus den verschiedensten Gründen eine schwierige. Polizeiverordnungen, steuerliche Belastungen und auch das Leerstehen zahlreicher Wohnungen führten dazu, dass der Hausbesitzer sich immer wieder mit Nachdruck vertreten durch seine Organisation, um seine berechtigten Belange bemühen musste.

Der Kriegsausbruch im Jahr 1914 stellte das gesamte deutsche Volk und infolgedessen auch den Haus- und Grundbesitz vor völlig neue, veränderte Verhältnisse. Menschliche und wirtschaftliche Schwierigkeiten bahnten sich überall an. Durch gesetzliche Bestimmungen wurde der Haus- und Grundbesitz seinerzeit nicht unerheblich getroffen, da, bedingt durch die Kriegsverhältnisse, der Gesetzgeber die dem Hausbesitzer zustehenden Befugnisse stark einschränkte.



Zum 100. Jubiläum wurden auch wieder Pläne für einen Neubau des im Zweiten Weltkrieg zerstörten eigenen Hauses gemacht. Eröffnung sollte noch im Jubiläumsjahr sein

Im Ersten Weltkrieg bewährten sich die Haus- und Grundbesitzervereine als echte Notgemeinschaft. In gewissem Umfang mussten sich die Hausbesitzer damals mit sehr belastenden Zwangsmaßnahmen des Staates auseinandersetzen. Als der Erste Weltkrieg zu Ende ging, war der Hausbesitz in vieler Form entrechtet und wirtschaftlich in großer Bedrängnis.

Der Bestand des Deutschen Reiches wurde durch die am 19. Januar 1919 gewählte Nationalversammlung als Republik gesichert. Die Weimarer Verfassung vom 11. August 1919 garantierte das Eigentum, denn der Zusammenbruch im November 1918 gefährdete den Hausbesitz in schwerster Weise. Die verfassungsmäßige Garantie des Eigentums im Jahre 1919 bedeutete zumindest formell eine Sicherung des Eigentums. Im Laufe der folgenden Jahre, bedingt insbesondere auch durch die Inflation, hatte der Hausbesitz mit enormen wirtschaftlichen Schwierigkeiten zu kämpfen und sich mit Anfeindungen erheblicher Art auseinanderzusetzen.

Das Interesse am Hausbesitz war in den Jahren nach dem Ersten Weltkrieg zunehmend geschwunden. Viele Hausbesitzer verarmten damals durch die „Papiermieten" vollends. Mancher Hausbesitzer sah sich gezwungen, seinen Hausbesitz zu veräußern, weil er einfach nicht mehr in der Lage war, die wirtschaftlichen Belastungen zu tragen und den Hausbesitz zu halten. Insbesondere auch die gesetzlichen Bestimmungen, wie Reichsmietengesetz, Mieterschutzgesetz und Wohnungsmangelgesetz wirkten sich hemmend auf den Haus- und Grundbesitz wie

Abbildung: Haus und Grundbesitzerverein Wuppertal e. V.

auch auf die Initiative der Eigentümer aus.

Das Jahr 1929 brachte die Vereinigung von Barmen, Elberfeld, Cronenberg, Langerfeld, Ronsdorf und Vohwinkel. Unsere Heimatstadt Wuppertal erblickte als die große Stadt Wuppertal das Licht der Welt. Den Namen unserer Heimatstadt führen wir infolgedessen auch in unserer Vereinsbezeichnung. Die Weltwirtschaftskrise und später dann die Zeit der Herrschaft des Nationalsozialismus waren für unseren Verein in vieler Hinsicht bedrückend. Viele Mitglieder werden sich unter anderem noch an den Mietpreisstop im Jahre 1936 erinnern.

Der Zweite Weltkrieg mit seinen von vielen nicht geahnten, von manchem aber befürchteten Auswirkungen, führte in weitem Umfang zu einem völligen Zusammenbruch des Haus- und Grundeigentums. Der Hauseigentümer konnte während der Kriegsjahre von 1939 bis 1945 praktisch für die Erhaltung seines Eigentums nichts tun. Er wurde durch die Vernichtung seines Hauses – ganze Städte sanken in Schutt und Asche – mittellos. Ohne Hoffnung auf die Zukunft drohte mancher zu resignieren.

Durch den totalen Zusammenbruch im Jahr 1945 verschlimmerte sich die Lage noch weiter. Es trat eine unvorstellbare Not ein. Den noch vorhandenen Hausbesitz zu erhalten war oft kaum möglich. Die allgemeinen wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die insbesondere den Haus- und Grundeigentümer trafen, weil dieser ja aufgrund seines Eigentums auch Verantwortung trägt, waren schlechterdings oft nicht zu meistern.

Geldschwierigkeiten und fehlendes Material ließen die Situation geradezu als hoffnungslos erscheinen. Es kam noch hinzu, dass Wohnraum in großem Umfang beschlagnahmt wurde. Die Mieten blieben praktisch unverändert; Reparaturkosten, soweit Reparaturen überhaupt durchgeführt werden konnten, konnten durch sie nicht gedeckt werden. Eines der am häufigsten gebrauchten Worte unserer Sprache war damals das Wort „Wohnungsamt".

Das Jahr 1948 brachte die Währungsreform. Es spricht für den Mut und die Verantwortungsfreude des Haus- und Grundeigentümers, dass er nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs und insbesondere in der Zeit nach der Währungsreform, nachdem in den dann folgenden Jahren in steigendem Maße Baumaterialien wieder zur Verfügung standen, mit bewundernswerter Energie daran ging, seinen Besitz in einen Stand zu versetzen, der es ihm und seinen Mietern ermöglichte und ermöglicht, in menschenwürdigen Wohnungen zu leben. Zunächst sorgte er dafür, dass er und seine Mieter erst einmal wieder ein Dach über dem Kopf hatten und war dann bemüht, die Wohnungen wohnlicher herzurichten.

Die Jahre seit der Währungsreform im Jahr 1948 haben, bedingt durch den Arbeitseifer und Fleiß aller Teile unserer Bevölkerung, zu einem Aufschwung in wirtschaftlicher Hinsicht geführt, wie er wohl kaum je erwartet wurde. Insbesondere bezüglich der Wohnverhältnisse ist ein Zustand erreicht, wie wir ihn noch nie gehabt haben, wobei nicht verkannt werden soll, dass selbstverständlich in gewissem Umfang Verbesserungen, in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere in den Jahren nach der Währungsreform, erfreulicherweise eine wirtschaftliche Aufwärtsentwicklung in bedeutendem Umfang genommen haben. Er wird allerdings auch durch Maßnahmen des Gesetzgebers in den letzten Jahren in seiner Entwicklung stark eingeengt. Der beste Beweis hierfür ist der Umstand, dass der freifinanzierte Mietwohnungsbau praktisch fast völlig zum Erliegen gekommen ist.

Wir als Haus- und Grundeigentümer fragen uns heute verständlicherweise, was uns, nachdem unser Verein 100 Jahre existiert, die Zukunft bringen wird. Es ist zu wünschen und zu hoffen, dass der Gesetzgeber rechtzeitig eine sich anbahnende, für den Bestand unseres Volkes außerordentlich gefährliche Entwicklung in den Griff bekommt, was er nur erreichen kann, wenn das erforderliche Vertrauen in alle vom Gesetzgeber angestrebten Maßnahmen, und zwar nicht nur auf dem Gebiet des Wohnungswesens, gewonnen wird.

Jetzt, im Jahr 1979, wird es endlich manchen Politikern bewusst, was der katastrophale Bevölkerungsschwund für unser Volk bedeutet. Es bedarf in diesem Zusammenhang keiner Erörterung, was auf das Haus- und Grundeigentum in Zukunft zukommt, wenn es nicht gelingt, Verhältnisse zu schaffen, die dem Bevölkerungsschwund entgegenwirken.

Der Wuppertaler Haus- und Grundbesitzerverein e. V. gibt die eigene Fachzeitschrift „Der Haus- und Grundbesitzer" heraus, die jetzt mit dem Jahrgang 83 erscheint. Sie dokumentiert seit vielen Jahren nach außen unter anderem die Geschlossenheit der Mitglieder des Vereins.

Der Haus- und Grundbesitzerverein Wuppertal e. V. ist in seiner 100-jährigen Geschichte von Männern geführt worden, die sich mit ganzer Kraft für die Belange des Haus- und Grundeigentums eingesetzt haben. An dieser Stelle soll der unvergessene Vereinsvorsitzende Eugen Huth genannt werden – langjähriges Mitglied des Deutschen Bundestages –, der, nachdem er bereits Vorsitzender des Vohwinkeler Vereins gewesen war, in der Mitgliederversammlung vom 29. März 1951 zum Vorsitzenden des Wuppertaler Haus- und Grundbesitzervereins Wuppertal e. V. gewählt wurde. Eugen Huth hatte dieses Amt bis zu seinem Tod 1976 inne. Der Verein verdankt ihm viel.

Günter Henze führte den Verein seit seiner Wahl in der Mitgliederversammlung vom 18. November 1976; er ist Mitglied des Vorstandes des Verbandes Rheinischer Haus- und Grundeigentümer e. V. In dieser Eigenschaft ist er auch Delegierter dieses Verbandes bei dem Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.

Der 100-jährige Haus- und Grundbesitzerverein Wuppertal e. V vertritt die Interessen des Haus- und Grundeigentums in Verbindung mit dem für das gesamte Bundesgebiet übergeordneten Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs-, und Grundeigentümer e. V. in Düsseldorf und dem Verband Rheinischer Haus- und Grundeigentümer e. V. in Köln. Gerade in der heutigen Zeit ist es von besonderer Bedeutung, dass die große Gruppe der Eigentümer an Grund und Boden sich vereint und mit Nachdruck für die Erhaltung des Privateigentums einsetzt.

Martin Kehde Malermeister
Restaurator im Malerhandwerk
Betriebswirt des Handwerks
Raumgestaltung • kreative Techniken
Teppichböden • Spanndecken
Restaurierungen • Fassadengestaltungen
Höfen 84 a • 42277 Wuppertal
Tel. 0202 / 66 63 94
info@maler-kehde.de • www.maler-kehde.de

„Private Hauseigentümer müssen zusammenhalten“

Während sich in den 1950er und 60er Jahren auch beim Verein Haus und Grund fast alles um einen schnellen Wiederaufbau drehte, kamen ab den 1970er Jahren wieder neue (alte) Aufgaben dazu – ein Interview mit dem heutigen Vorsitzenden Hermann Josef Richter

Im Jahr des 100. Bestehens der Eigentümer-Schutzgemeinschaft Haus und Grund Wuppertal und Umgebung e. V. war Ernst E. Pütz, später langjähriger Erster Vorsitzender in Wuppertal, bereits Mitglied des Vorstands. Er hat den Verein vor allem in den 1980er und 90er Jahren auf „gesunde Füße gestellt“, indem er ein ordentliches finanzielles Fundament geschaffen und den Verein auch modernisiert hat. Das jedenfalls sagt sein Nachfolger Hermann Josef Richter, Erster Vorsitzender im 140. Jahr des Vereinsbestehens über den heutigen Ehrenvorsitzenden.

Zur Modernisierung gehöre zum Beispiel, dass Pütz die Vereinszeitschrift an die aktuelle Zeit angepasst habe und das Beratungsangebot des Vereins intensiviert wurde. Und Pütz war es auch, der Richter in die Reihen des Vereins holte. Sein Argument: Private Hauseigentümer müssten zusammenhalten. Und gerade auch als Politiker sollte man Position beziehen. Denn Richter war damals neben seinem Beruf als Prokurist und späterem Geschäftsführer eines deutschlandweit vertretenen Schuhhauses als Kommunalpolitiker aktiv: Seit 1975 saß er im Rat der Stadt Wuppertal, von 1979 bis 1989 war er Fraktionsvorsitzender der CDU, danach bis 1999 Parteivorsitzender – und dazwischen von 1994 bis 1999 Bürgermeister von Wuppertal.

Schnell gehörte Richter zum Vorstand des Vereins Haus und Grund – und übernahm 2006 den Vorstand als Vorsitzender. Das sei eine Zeit sinkender Mitglieder gewesen, wie es sie bis heute eigentlich fast überall in den Vereinen gebe, so Richter. Ab 2008 wendete sich das Blatt. Seitdem gibt es nach Angabe Richters wieder eine steigende Mitgliederzahl – und er hofft, noch im Laufe dieses Jahres die Grenze von 4.000 Mitgliedern überspringen zu können.

Das liege unter anderem daran, dass in Wuppertal viele politische Entscheidungen zu Lasten der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer getroffen werden, wie zum Beispiel hohe Gebühren und Abgaben, zu wenig Flächen für den Einfamilienhausbau und für den Bau von Eigentumswohnungen. Und viele Eigentümer würden merken, wie wichtig ein Verein ist, der bei Fragen zum Mietrecht, zur Nebenkostenabrechnung und anderem weiterhilft, sagt der Vorsitzende.

Doch wer kann heute eigentlich Mitglied werden? „Eigentlich jeder, der Eigentum oder Miteigentum oder ein sonstiges dingliches Recht an einem bebauten oder unbebauten Grundstück hat“, sagt Richter. Grundsätzlich rät er jedoch allen die Mitgliedschaft, die eine Immobilie besitzen, vor allem dann, wenn es mehrere sind und diese auch vermietet werden. Aber auch schon die eigene Nebenkostenabrechnung, zum Beispiel bei einer Eigentumswohnung, sollte gut überprüft werden, und genau die Hilfe dabei gibt es in den Beratungsstellen in Barmen An der Clefbrücke und in Elberfeld am Laurentiusplatz.

Am Laurentiusplatz sitzen eine Volljuristin und eine Nebenkostenspezialistin, in Barmen sind neben Silke Kessel als Geschäftsführerin ein weiterer Volljurist sowie die Büroleiterin und eine weitere Nebenkostenspezialistin verantwortlich. Silke Kessel ist seit 2007 für den Verein tätig und hat 2009 die Geschäftsführung übernommen. Gemeinsam wickeln sie weit über 1.000 Beratungen pro Jahr ab. Begehrt seien zudem die regelmäßig aktualisierten Vordrucke für Mietverträge, so Richter.

Daneben ist der Verein auch für die Stadtverwaltung als Ratgeber aktiv. So sei man zum Beispiel zum neuen Mietpreisspiegel gefragt worden und hätte zur Gestaltung des Fragebogens für die Vermieter beigetragen. Auch in der Frage, wie man mit den Ergebnissen des Fragebogens umgehen müsse, war Haus und Grund wieder dabei,

erklärt Richter. Und deshalb ist es auch keine Überraschung wenn er bekennt, dass sich sein Verein als Partner der Stadt sehe.

Als wichtigste Punkte in seiner bisherigen Amtszeit sieht Richter, dass man unter seiner Regie verhindern konnte, dass die Hebesätze bei der Grundsteuer „nicht ins uferlose wachsen". Als Erfolg des Vereins verbucht er ebenfalls, dass nach vielen Jahren des Stillstands 2016 und 2018 der Mietpreisspiegel veröffentlicht wurde, der zum einen für alle transparent sei und zum anderen zeige, wie moderat die Mieten in Wuppertal seien. Dieser soll nun regelmäßig aktualisiert werden.

Aber es gibt auch Entscheidungen, die für Wohnungs- und Hausbesitzer negative Folgen haben, die in Richters bisheriger Amtszeit gefallen sind. So ärgert er sich sichtlich darüber, dass der Winterdienst nicht mehr nach der Wetterlage berechnet werde und bei der Wasserkostenabrechnung, seit sie die Stadtverwaltung von den Wuppertaler Stadtwerken übernommen habe, keine Transparenz herrsche. Das bereite ihm jetzt schon mit Blick auf die Änderungen bei der Grundsteuer große Sorge, so Richter.

Er kritisiert zudem, dass beim Versuch der Stadt, Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen, eigentlich nichts geschehe, obwohl es viele Freiflächen im innerstädtischen Bereich gebe, die früher gewerblich genutzt wurden, sich heute aber nicht mehr dafür eignen würden. Parallel dazu kritisiert er, dass viele Discounter-Märkte nur eingeschossig sind, man aber mit mehr Geschossen auch den Wohnungsbau fördern könnte. Zudem wünscht er sich, dass Baugenehmigungsverfahren vereinfacht würden.

Doch gibt es in Wuppertal denn tatsächlich einen Mangel an Wohnungen? Nicht unbedingt, sagt Richter. Noch stünden rund 10.000 Wohnungen leer, die jedoch zum Teil einen erheblichen Sanierungsbedarf hätten. Dennoch müsse man auch in Wuppertal moderat – und möglichst stadtnah – bauen, um das erfreuliche Wachstum der Stadt decken zu können. Aber das verlange eben ein vereinfachtes Bau- und Mietrecht.

Dabei warnt Richter zugleich vor „Miethaien", also Investoren denen große Wohneinheiten gehören, denn jene würden das Vertrauen in privaten Haus- und Grundbesitz zerstören, weil alle Vermieter in einen Topf geworfen würden. Dabei werde „mehr und mehr an den Grundfesten des privaten Eigentums gerüttelt", so Richter.

Das bedeute unter anderem, dass Versäumnisse wie beim sozialen Wohnungsbau den privaten Hauseigentümern angelastet würden. Die Politik unterscheidet dabei laut Richter zu wenig zwischen „Mithaien" und anderen Vermietern. „Und das bereitet uns viel Arbeit."

Doch was unterscheidet private Vermieter von den Großen auf dem Markt? Während große Investmentfirmen vor allem auf Profite aus seien, würden private Vermieter ihre Häuser pflegen, weil sie oftmals auch einen emotionalen Bezug zu ihnen hätten, erklärt Richter. Die gute Nachricht lautet deshalb, dass über 80 Prozent der Mietwohnungen in Wuppertal in privatem Besitz seien. Auch lokale Wohnungsbaugesellschaften nimmt Richter von dem Vorwurf aus: Auch diese würden ihren Bestand pflegen.

Daneben komme es darauf an, dass Mieter und Vermieter miteinander reden – vor allem, um Streit zu vermeiden. Genau dabei biete der Verein Haus und Grund ebenfalls seine Hilfe an. Dazu gehöre, dass sein Verein und der Mieterbund, also die Interessenvertretung der Mieter, im Gespräch bleiben müssten, was in Wuppertal gut funktioniere.

Aber miteinander sprechen ist auch das Stichwort für die Haus- und Grund-Vereine selbst, denn es gibt – 90 Jahre nach der Stadtwerdung Wuppertals – noch immer zwei Vereine, die sich aus den beiden größten Stadtteilen Barmen und Elberfeld entwickelt haben. „Ich verstehe das selbst nicht", so Richters resignierte Aussage dazu.

Denn er habe immer wieder einen „Zusammenschluss auf Augenhöhe" mit dem kleineren Verein vorgeschlagen. Gemeinsam könne man noch viel schlagkräftiger in der Stadt auftreten. Aber: Derzeit beschränke sich die Kommunikation eher auf die gegenseitigen Besuche der Jahreshauptversammlungen. Gemeinsame Projekte gebe es zu selten.

Dabei sei ein Zusammenschluss eine gute Ergänzung, findet Richter, denn gemeinsam könne man die vorhandenen Ressourcen effektiver nutzen, um die Interessen der Mitglieder noch besser zu vertreten.

*Die Eigentümer-Schutzgemeinschaft **Haus und Grund Wuppertal und Umgebung e. V.** hat ihren Hauptsitz An der Clefbrücke 2 in Barmen und als zweiten Standort ein Büro in der Laurentiusstraße 9. Zum Vorstand gehören Hermann Josef Richter sowie sein Stellvertreter Hans-Hermann Lücke, Schatzmeister Mario Temmink, Ehrenvorsitzender Ernst E. Pütz sowie Uta Hövelmann-Rosenthal, Daniel Laubach und Klaus Rollenbeck. Zum Angebot gehört die Beratung für Hauseigentümer, Vermieter, Wohnungseigentümer sowie Kauf- und Bauwillige inklusive Informationen und Hilfestellungen. Der Verein versteht sich zudem als Interessenvertretung gegenüber Mietern, Behörden und Institutionen. Die Rechtsberatung schließt unter anderem das allgemeine Vertragsrecht, das Mietrecht, das Grundstücksrecht, das Nachbarrecht, das Baurecht und das Recht der kommunalen Gebühren ein. Gegen Gebühr werden zudem Schriftverkehre, Betriebskostenabrechnungen, die Anfertigung von Mieterhöhungen und Kündigungen übernommen. Daneben werden ein Mieter-Solvenz-Check, Immobilienversicherungen, Vermietung und Verkauf von Immobilien und die Erstellung von Wohnungsdokumentationen über Partner angeboten. Über den Landesverband können sich Eigentümer auch zahlreiche Informationsblätter auf den Internetseiten (www.hausundgrund-wpt.de herunterladen.*

Silke Kessel ist Geschäftsführerin des Haus und Grund Wuppertal und Umgebung e. V.

Fotos: Michael Mutzberg

Jahreshauptversammlung mit NRW-Innenminister Herbert Reul

Der Vereinsvorstand (von links) mit Uta Hövelmann-Rosenthal, Ernst E. Pütz (Ehrenvorsitzender), Hans-Hermann Lücke, Mario Temmink, NRW-Innenminister Herbert Reul, Hermann Josef Richter und Silke Kessel

NRW-Innenminister Herbert Reul (Mitte) und Hermann Josef Richter bei ihren Vorträgen

Fotos: Michael Mutzberg

Foto: Gerhard Bartsch

Das Haus-und-Grund-Team mit (von links) Heike Hillmann, Carmen Weber, Thomas Schleemann, Isabel Völker, Silke Kessel und Corinna Heindl

Bürgermeisterin Ursula Schulz bei der Jahreshauptversammlung 2019

Balkone, Terrassen und Außentreppen

In die Jahre gekommen?
Wir bieten Ihnen eine effiziente Lösung.

Umwelteinflüsse, Hitze, Regen, Schnee, Eis und Frost sowie mechanische und chemische Einwirkungen sind für Balkone, Terrassen und Außentreppen höchste Belastungen und enden immer damit, dass die entstandenen Schäden nur durch unseren Spezialbetrieb behoben werden können. Kunststoffmaterialien, die durch unsere jahrelange Erfahrung an den Problemzonen immer wieder verbessert werden konnten, helfen uns und unseren Kunden heute, eine optimale wasserundurchlässige Oberfläche herzustellen.

Wasser ist der größte Feind der Außentreppen-, Terrassen- und Balkonbeläge. Warnzeichen für gravierende Schäden sind Ausblühungen: Über defekte Fugen gelangt das Wasser unter die Schutzschicht.

Durch Haarrisse im Fugenbereich kann Wasser ungehindert eindringen, den darunterliegenden Estrich sowie die Isolierung total zerstören. Bei Erwärmung steigt das Wasser über den Mörtel an die Oberfläche. Bei Minusgraden verwandelt sich das Wasser in den Poren zu Eis. Der entstehende Druck verursacht Risse, durch die erneut Wasser eindringt.

Die Folge sind größere Risse, ein Kreislauf, der die Bausubstanz zerstört!

KBT-MEIS entwickelte gemeinsam mit der chemischen Industrie einen Werkstoff, der sich als alternative Lösung zur traditionellen Instandsetzung geradezu anbietet. Durch unsere geschulten und qualifizierten Fachkräfte entsteht eine besonders strapazierfähige und optisch aufgewertete Fläche, **ohne den Altbelag entfernen zu müssen!**

Bei Balkonen oder Terrassen, die sich über bewohnten Räumen befinden, besteht die Möglichkeit, eine Wärmedämmung mit Dampfsperre einzubauen. Trockenlegung eines feuchten Untergrundes ist für uns als spezialisierten Meisterbetrieb durch die Einarbeitung eines Drainagesystems selbstverständlich. Die Wahl der richtigen Werkstoffe erfordert solides und fundiertes Fachwissen. Nur speziell dafür erforschte und hergestellte Kunststoffe, die von KBT-MEIS in jahrelanger Erfahrung gesammelt wurden, halten den hohen Anforderungen an Witterungsbeständigkeit und Rissüberbrückung auf Dauer stand.

Nähere Informationen:

KBT-MEIS GmbH & Co. KG
Meisterbetrieb
Alte Ziegelei 3
42653 Solingen
Telefon: 0212 / 31 00 30
Telefax: 0212 / 31 81 06
www.kbt-meis.de

Haus & Grund
Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.
An der Clefbrücke
Haus & Grund
2a

ibs

Seit über 25 Jahren Partner für Privateigentümer / Wirtschaft / Kirche und Diakonie

ibs Immobilien und Bauträger Service GmbH

Büro Hilden	Büro Wuppertal
Walderstraße 255 40724 Hilden	Zamenhofstraße 12 42109 Wuppertal
T: 02103. 960 88 0 F: 02103. 960 88 15 info@ibs-immobilien.ag	T: 0202. 255 89 20 F: 0202. 255 89 15 www.ibs-immobilien.ag

Verwaltung
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung

Vermittlung
- Verkauf
- Vermietung

Beratung
- Alternativen zum Verkauf
- Projektentwicklung

Oskar Strecker GmbH

- Abflussreinigung
- Kanalreinigung
- Hochdruckspülung
- Kanalinspektion
- Video-Rohr-Diagnose
- Dichtheitsprüfung
- Absaugarbeiten
- Rohrortung

Notdienst
24
Stunden
0202 60 62 63

Kennen Sie die Bergischen Blätter? Uns gibt es seit über 40 Jahren als Magazin für die Region, das monatlich erscheint. Besuchen Sie auch unsere Online-Ausgabe unter www.bergische-blaetter.de – dort finden Sie vieles, was es nicht ins Heft geschafft hat, aber dennoch lesenswert ist. Zudem finden Sie dort alle Ausgaben als PDF und E-Book seit Anfang 2018. Für Abonnenten ist das Angebot kostenlos – diese können sich für alle Bereiche freischalten lassen. Sprechen Sie uns an!

Die Ü140 HeimatParty

zum 140. Geburtstag von Haus & Grund Wuppertal:
Mundartgeschichten, Mundartmusik, beliebte Oldies und Dönekes von und mit
„Striekspöen“ · „Talfahrt Ensemble“ · „Otti & Atti“ und Überraschungsgästen

13. Sept.
2019 · Freitag
im Barmer Bahnhof

19.30 Uhr · Einlaß ab 19.00 Uhr

Jedem Mitglied stehen zwei
kostenlose Eintrittskarten zur Verfügung
Eintrittskarten für Gäste kosten nur 14,00 Euro
Alle Eintrittskarten sind zugleich Gutscheine für
je ein Begrüßungsgetränk und Snacks

Eintrittskarten-Reservierungen unter
0202 255950

Sichern Sie sich Ihre Eintrittskarten
schon jetzt

140 Jahre Haus & Grund WUPPERTAL

Der Barmer Bahnhof
Die wohl schönste Party-Location in Wuppertal

Wuppertal-Barmen, An der Clefbrücke 2a,
Wuppertal-Elberfeld, Laurentiusstraße 9

AWG
WSW
140 Jahre
Haus & Grund.
Wir gratulieren
herzlichst!
Foto: Christian Reimann | Gestaltung: wppt.de