



125
JAHRE

1879 - 2004



HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.



Im Namen
Seiner Majestät des Königs
von Bayern

50
M. 2000 - H 1/2 X 1
4. 48000. - Hauptstück
Kreditbrief
München 410,000
Rest. Lammay

Von dem untenzeichneten
Königlichen Notar wird fiernit
bestätigt, daß von ihm veräußert
Wohnung veräußert worden ist.

No 242

Kaufvertrag zu 5100 M.

Ich, Kaufmann aus dem unterzeichneten
in München wohnenden königlichen Notar Dr.
Ferdinand Hofmann Herr Hans Pfarrschaff
aus in Giesing königlichen Markgrafen München
aus der Ehe, und dessen Ehefrau Walburga
Pfarrschaff geborene Pfeiffer, nachdem der Herr
Herr Josef Lorenz von Giesing und dessen Ehefrau
Anna Lorenz geborene Weisinger, unterschrieben
folgenden Kaufvertrag ab.

Lorenz
Giesing
Giesing

I. Hans und Walburga Pfarrschaff verkaufen
das obenstehende Grundstück 300 qm, 5 m
an der äußeren Gasse in Giesing, welches
von ihrem Ehemann dem königlichen Landgrafen
aus dem unterzeichneten Register unterzeichnet
Grundstück fünfzig Quadratmeter groß und
bestehend eigentümlich erworben worden
und im Hypothekensachen des königlichen Markgrafen

Urkunde über den Kauf eines Wohnhauses in Giesing aus dem Jahr 1863

Titelbild:
Das Titelbild zeigt das Anwesen Sonnenstraße 13, das der Verein im Jahr 1912 erworben hat (linke Bildhälfte). Es wurde 1944 bei einem Luftangriff fast völlig zerstört und 1958 neu aufgebaut (rechte Bildhälfte).

Gestaltung: Bernhard Stocker, Michael Stürzer

125 Jahre Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V.

Es war nicht alles gut in der „guten alten Zeit“ als im Jahre 1879 der Verein, damals „Grund- und Hausbesitzerverein München“ genannt, gegründet wurde. „Eigentum ist Diebstahl“ verkündeten die Anhänger von Karl Marx (1818-1883) und zogen daraus die Schlussfolgerung, dass sich nicht der staatliche Eingriff in das Eigentum, sondern das Privateigentum als solches rechtfertigen muss. Dieses Umfeld veranlasste damals Haus- und Grundeigentümer, sich zur Verteidigung ihres Eigentums zusammenzuschließen, das die Klassenkämpfer vorrangig im Visier hatten. Die Zeiten haben sich seither tiefgreifend geändert. Die Angriffe auf das Eigentum werden nicht mehr so deutlich formuliert wie zu Karl Marx' Zeiten. Erstaunlich ist aber immer wieder, wie sich die Probleme der Hauseigentümer damals und heute ähneln. Versuche der Politik, die Rechte der Hauseigentümer einzuschränken oder das Drehen an der Steuer- und Gebührenschaube sind Themen, die schon vor 125 Jahren aktuell waren und es heute noch sind. Mit einem Problem hatten unsere Vorgänger allerdings weniger zu kämpfen: Mit dem Formalismus, dem Bürokratismus und mit einer Gesetzesflut, die gerade in jüngster Vergangenheit ein erschreckendes Ausmaß angenommen hat und dazu führt, dass Hauseigentümer ohne fachliche Hilfe immer häufiger nicht mehr in der Lage sind, anstehende Probleme zu lösen und ihre Rechte wahrzunehmen.

Neben der politischen Interessenvertretung wurde es daher im Laufe der Jahre immer wichtiger, die Mitglieder bei der Inanspruchnahme und Durchsetzung ihrer individuellen Rechte zu unterstützen. Diesem enorm gestiegenen Beratungsbedarf hat der Verein durch laufende Erweiterung der Rechtsabteilung auf inzwischen 16 Rechtsanwälte und Steuerberater Rechnung getragen, um die Mitglieder durch den inzwischen entstandenen „Dschungel“ aus Gesetzen, Verordnungen, Satzungen, Richtlinien und zigtausenden von Urteilen zu lotsen. Diese Mischung aus Interessenvertretung, Öffentlichkeitsarbeit und individueller Dienstleistung ist wohl auch das Erfolgsrezept dafür, dass der Verein nach den Rekordzuwächsen der vergangenen Jahre gerade heuer im Jubiläumsjahr voraussichtlich das beste Ergebnis seiner 125-jährigen Geschichte und mit über 21.000 Mitgliedern einen neuen Mitgliederhöchststand verbuchen wird. Über diese Mitgliedschaften sind inzwischen mehr als 400.000 Wohnungen in Mün-



chen und Umgebung organisiert. Damit ist der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. die größte Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet – eigentlich ein weiterer Grund zum Feiern. Dieser Erfolg wäre nicht möglich gewesen ohne das vorausschauende Denken und Handeln meiner Vorgänger, das Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und insbesondere nicht ohne die Mitglieder, von denen ein großer Teil dem Verein schon seit Jahrzehnten die Treue hält. Allen sei an dieser Stelle ganz herzlich gedankt. Dieser Dank gilt auch den Mitarbeitern der Geschichtswerkstatt Neuhausen e. V., die diese Festschrift mit herausragender Sachkunde und großem persönlichen Einsatz erstellt haben. Unserem Verein wünsche ich eine erfolgreiche Zukunft und Ihnen, liebe Mitglieder viel Freude beim Lesen der Festschrift.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rudolf Stürzer'. The signature is fluid and cursive.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München

Grußwort des Bayerischen Ministerpräsidenten – Dr. Edmund Stoiber

Herzlich grüße ich die Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung.

Heuer dürfen sie ein Jubiläum feiern, das uns mit einer doch schon recht fernen Vergangenheit verbindet: Im Jahr 1879, noch unter König Ludwig II., haben sich Haus- und Grundbesitzer in München zusammengeschlossen, um die gemeinsamen Anliegen gemeinsam zu vertreten. Mit dieser Zeit verbinden uns aber nicht nur Jubiläen, sondern auch Wertvorstellungen. Unverändert attraktiv ist für viele Menschen die Vorstellung vom Häuschen im Grünen – in allen Varianten: Von der Villa am Starnberger See bis zum gut erhaltenen Reihemittelhaus mit Vorgärtchen.

Als Bayerischer Ministerpräsident ermutige ich grundsätzlich gern Interessenten – nach sorgfältiger Prüfung der Kassenlage –, auf Immobiliensuche zu gehen. Über Chancen und Möglichkeiten, aber auch über denkbare Tücken und Fallstricke dieser Suche sollte man sich sorgfältig informieren, beispielsweise bei den erfahrenen Mitgliedern des Jubiläumsvereins!

Die Investition in das eigene Haus ist eine im besten Sinne des Wortes konservative und bürgerliche Entscheidung. Sie schließt im Idealfall die Bereitschaft ein, sich in eine bestehende örtliche Gemeinschaft einzufügen und öffnet die besten Voraussetzungen, um für die eigene Familie ein „Nest“ zu bauen. Aus Erfahrung weiß ich, wie wichtig solche Orte sein können.

Meine besten Wünsche für den Verein, meine herzliche Anerkennung für sein Engagement!



A handwritten signature in blue ink, which reads "Edmund Stoiber". The signature is written in a cursive, flowing style.

Grußwort des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt München – Christian Ude

Wie sich die Zeiten ändern: Als der Verein Haus + Grund München vor 125 Jahren gegründet wurde, erlebte unsere Stadt ihre wohl stürmischste Wachstumsphase überhaupt. Allein in den ersten dreieinhalb Jahrzehnten seiner Geschichte zwischen 1879 und 1914 hat sich die Münchner Stadtbevölkerung von rund 225.000 auf 645.000 nahezu verdreifacht. Auf die bittere Not der Kriegs- und Nachkriegsjahre folgte dann das „Wirtschaftswunder“ und der Aufstieg Münchens zur Millionenstadt. Es folgten der Münchner Olympia-Boom, eine anschließende Phase der Konsolidierung, dann wiederum der Boom nach der deutschen Wiedervereinigung und schließlich eine Zeit der Konjunkturschwäche, unter der wir immer noch leiden. Hinzu kommt ein rasanter demographischer Wandel, der gerade in den Städten nicht nur zu den bekannten Veränderungen in der Alters- und Bewohnerstruktur, sondern auch zu sinkenden Einwohner- und mancherorts sogar zu sinkenden Haushaltszahlen führt. „Sterben die Mieter aus?“ lautete denn auch die besorgte Frage, die der Verein Haus + Grund München auf seiner letzten Jahreshauptversammlung gestellt hat – eine Sorge, die bis vor kurzem noch unvorstellbar schien, nachdem in München lange Zeit ein ganz anderes Thema im Zentrum der Wohnungspolitik stand: der Mangel an erschwinglichem Wohnraum, der Ruf nach mehr Neubau.

Nun hat München entgegen dem Trend in vielen anderen Großstädten in Deutschland sicher keinen Bevölkerungsschwund zu befürchten: zum einen wegen des, wenn auch knappen, Geburtenüberschusses in unserer Stadt; zum anderen aber auch wegen der magnetischen Anziehungskraft, die München dank seines attraktiven Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebots nach allen Wirtschaftsprognosen auch künftig ausüben wird, erst recht im größer gewordenen Europa. Wohnungsbau ist und bleibt deshalb eine zentrale Aufgabe in München, auch im Hinblick auf den dringend erwarteten konjunkturellen Aufschwung, der zugleich einen kräftigen Anstieg der Wohnungsnachfrage bringen wird.

Einen wichtigen Mitstreiter sieht die Stadt dabei auch im Verein Haus + Grund München. Zwar vertreten beide in einer Reihe von Fragen durchaus gegensätzliche Positionen. Das beginnt beim schon traditionellen Streit um die Beweiskraft des nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeiteten und qualifizierten Münchner Mietspiegels und reicht bis zur aktuellen Meinungsverschiedenheit über die Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes, die zur Sicherung der städtischen Investitionsfähigkeit und Infrastruktur unumgänglich war, und mit der München nach 30 Jahren absoluter Preisstabilität von einem der niedrigsten Hebesätze sich nunmehr an den Durchschnittswert der vergleichbaren Städte in Deutschland angepasst hat.

Was den Wohnungsbau betrifft, herrscht allerdings ein erfreulicher Gleichklang. So war der Verein Haus + Grund München schon 1997 aktiv dabei, als das Münchner Bündnis für Wohnungsbau zur Durchset-



zung städtischer Siedlungsvorhaben an der Truderinger Friedenspromenade sowie in den Stadtteilen Freiham, Lochhausen und Neuaußing ins Leben gerufen wurde. Und er war auch im Jahr 2001 wieder dabei, als das Bündnis zur Ankerbelung des Wohnungsbaus wieder belebt wurde und wichtige Grundlagen für „Wohnen in München III“, das größte kommunale Wohnungsbauprogramm Deutschlands, entwickelt hat. Für den maßgeblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Münchner Bürgerinnen und Bürger, den der Verein Haus + Grund München und seine Mitglieder geleistet haben und leisten, sage ich herzlichen Dank.

Als Interessen Vertreter von über 20.000 Mitgliedern, die über drei Viertel des privaten Münchner Wohnungsbestandes repräsentieren, gehört der Verein Haus + Grund München zu den bedeutendsten und einflussreichsten wohnungspolitischen Akteuren in unserer Stadt. Mit der herzlichen Gratulation zum 125-jährigen Gründungsjubiläum wünsche ich dem Verein deshalb auch für seine künftige Arbeit eine glückliche, verantwortungs- und maßvolle und in diesem Sinne erfolgreiche Hand.

Grußwort

125 Jahre Haus + Grund München – ein Grund zum Feiern! Aber auch ein Grund zum Innehalten. Zeigt uns dieses Jubiläum doch, wie nötig unsere Organisation gestern, aber ebenso heute war und ist. Die ersten Münchner Haus- und Grundeigentümer schlossen sich zum „Grund- und Hausbesitzerverein München“ zusammen, um sich gemeinsam gegen die vielfältigen Angriffe auf ihr Eigentum besser verteidigen zu können. Dieses gemeinsame Ziel überdauerte den Wandel der Zeit über zwei Weltkriege und die Jahre des Wirtschaftsbooms hinweg. Hat sich auch vieles grundlegend geändert – zum Besseren gewandelt –, die Situation der Hauseigentümer und die Notwendigkeit, Mitglied in einer starken Organisation zu sein, ist weitgehend gleich geblieben.

Denn wie ehemals ist gerade das Haus- und Grundeigentum immer strengerem Anforderungen und Beschränkungen – z.B. durch das Mietrecht oder das Umweltrecht – ausgesetzt, immer noch müssen ständig wachsende Abgaben gezahlt werden. Daran wird sich auch in Zukunft wohl wenig ändern. Es bleibt die stete Herausforderung an den Verband, die Interessen unserer Mitglieder vor den Parlamenten der Stadt und des Landes mit Nachdruck zu vertreten.

Weiter für die Belange der Mitglieder zu streiten, Lösungen anzubieten für auftretende Probleme, Rechtsberatung rund um die Immobilie zu bieten, das gelingt Haus + Grund München über den Wandel der Zeit – und der Probleme – hinweg. Und dies ist nur möglich durch die engagierte Arbeit des Vorstandes und aller Mitarbeiter. Der Erfolg der Arbeit zeigt sich in der ständig wachsenden Zahl der Mitglieder, aber auch in der Bedeutung, die Haus + Grund München in der Stadt München und im Landesverband Haus & Grund Bayern gewonnen hat.

In diesem Sinne gratuliere ich Haus + Grund München zum 125-jährigen Jubiläum und wünsche dem Verein weiterhin viel Erfolg bei seiner engagierten Arbeit für die Mitglieder.



Dr. Ulrike Kirchoff
Vorsitzende Haus & Grund Bayern
Landesverband Bayerischer Haus-,
Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.

Service, Service, Service – und an die Mitglieder denken

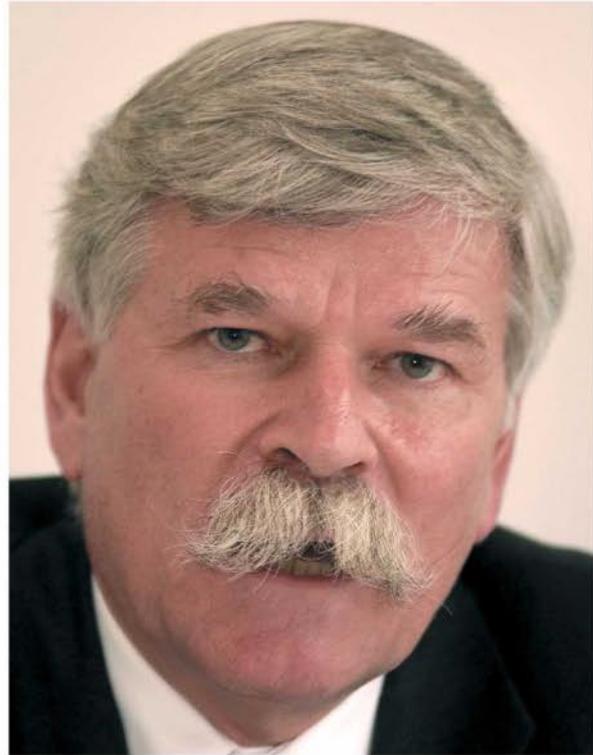
Zum 125. Geburtstag von Haus & Grund München übermittle ich im Namen des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer meine herzlichen Glückwünsche. Die Gratulation gilt den Leistungen und Erfolgen in den vergangenen 125 Jahren und verbindet sich mit den besten Wünschen für die Zukunft.

Den Münchener Verein gibt es damit ebenso lange wie die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland. Der 1879 in Dresden gegründete Zentralverband begeht sein 125. Jubiläum in diesem Jahr ganz im Zeichen des Aufbruchs zu neuen Aktionsfeldern. Die Aktivitäten und Erfolge von Haus & Grund München sind dabei ein guter Wegweiser, hat es dieser Verein doch über viele Jahre und Jahrzehnte verstanden, durch Service und Professionalität zu überzeugen und Mitglieder dauerhaft zu gewinnen. Jubiläum erlebt nur, wer sich stets auf der Höhe einer wechselvollen Zeit behauptet hat. Der vor 125 Jahren gegründete Verein hat sich rasch einen guten Namen verschafft. Das lag und liegt daran, dass sich Haus & Grund für die Interessen und Belange seiner Mitglieder engagiert und ihnen Dienstleistungen zur Verfügung stellt, die jeder einzelne Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer auf sich allein gestellt so nicht bekommen könnte. Außerdem haben die Verantwortlichen über den Horizont des Vereinsgeschehens hinaus Ansehen und Einfluss geltend machen können, weil sich der Verein für die Allgemeinheit eingesetzt hat und schon früh über die reine Partikularinteressenvertretung hinausgewachsen ist.

So versteht sich Haus & Grund heute nicht nur als Anwalt der privaten Eigentümer, sondern bleibt am Gemeinwohl orientiert. Ein solches Bürgerengagement macht unsere Städte und Gemeinden erst zu einer lebens- und liebenswerten Heimat, die Vertrauen und Geborgenheit statt Anonymität schafft. Von einem so positiven Bild sind Stadt und Region hier heute geprägt. Dazu tragen die Eigentümer und Haus & Grund München in ganz besonderem Maße aktiv bei. Die mehr als 20.000 Haus & Grund-Mitglieder mit 400.000 Wohnungen stehen für drei Viertel des privaten Wohnungsbestandes der bayerischen Hauptstadt und ihrer Umgebung.

Haus & Grund widmet sich vor allem der intensiven Beratung seiner Mitglieder. Die Botschaft eines in München erscheinenden Nachrichtenmagazins lautet abgewandelt für Haus & Grund: „Service, Service, Service – und an die Mitglieder denken.“ Service ist zentraler Aspekt unserer gesamten Verbandstätigkeit. Wir müssen in Deutschland den Organisationsgrad von Haus & Grund von derzeit fünf Prozent der privaten Eigentümer steigern. Haus & Grund hat deshalb in diesem Jahr sein neues Marketingprogramm gestartet. Es ist zusammen vom Zentralverband mit seinen Mitgliedsverbänden entwickelt worden und steht nun den Ortsvereinen zur Verfügung. Ziel des Programms ist es, die Mitgliederbindung zu stärken und die Mitgliederwerbung zu intensivieren.

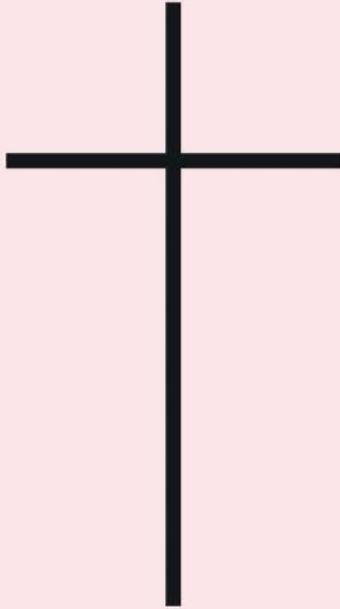
Marketingkern sind vier Beratungsmarken. Über diese Marken will Haus & Grund neue Servicefelder erschließen und seine Attraktivität steigern:



- Haus & Grund RechtsRat
- Haus & Grund WirtschaftsRat
- Haus & Grund BauRat
- Haus & Grund HausRat

Der Eigentumsgedanke als wichtigste Grundlage der sozialen Marktwirtschaft und damit für Wohlstand und Freiheit ist in Deutschland zwar nicht grundsätzlich gefährdet. Aber es gibt zahlreiche verdeckte Angriffe auf das Eigentum. Im einzelnen kaum erkennbare Verschiebungen im politischen Denken und Handeln bewirken eine schleichende Erosion des Eigentums. Die Politik zieht die Grenzen und Schranken für Eigentümer immer enger, ob im Mietrecht oder im Umweltrecht oder durch Belastungen mit Steuern und Abgaben. Gegenüber der Politik pflegen wir weiterhin eine klare und offene Vertretung der eigenen Standpunkte. Das private Eigentum muss gestärkt und darf nicht weiter ausgehöhlt werden; denn das private Eigentum gehört zu den unverzichtbaren Freiheitsrechten des Bürgers.

Rüdiger Dorn
Präsident Haus & Grund Deutschland
Zentralverband der Deutschen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.



**In Achtung und
Dankbarkeit gedenken
wir der Gründer
unseres Vereins und
aller verstorbenen
Mitglieder**



Die erste Vereinsgeschäftsstelle in der Sonnenstraße im Jahr 1902

Impressum:

Festschrift „125 Jahre Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.“
Presserechtlich verantwortlich: Rudolf Stürzer,
Vorsitzender, Sonnenstraße 13

Nachdruck, Vervielfältigung, fotomechanische Wiedergabe, elektronische Speicherung, Übersetzung, Übertragung (auch auszugsweise) nur mit schriftlicher Genehmigung des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V.

Redaktion:
Geschichtswerkstatt Neuhausen e.V.
(Achim Feldmann, Florian Köhler, Franz Schröther,
Benedikt Weyerer, Hans Wutz)

Bildnachweis:
Bilder und Dokumente stammen aus dem Archiv des Haus- und Grundbesitzervereins München und der Geschichtswerkstatt Neuhausen

Druck:
Gebr. Bremberger
Landshuter Straße 19, 85716 Unterschleißheim

Der Haus- und Grundbesitzerverein 1879-1929

von Achim Feldmann

Wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen

Die Gründung des Deutschen Reiches im Jahre 1871 bedeutete für Wirtschaft und Industrie einen kräftigen Impuls. Sie profitierten von der Hochkonjunktur, die vor allem durch die Entschädigungszahlungen Frankreichs für den verlorenen Krieg 1870/71, aber auch durch die Schaffung des Reiches als einheitlicher Großwirtschaftsraum bedingt war. Das seit Mitte des 19. Jahrhunderts bestehende Phänomen der Landflucht verstärkte sich durch die „Gründerjahre“ und führte zu einer explosionsartig wachsenden Stadtbevölkerung. Eine sich zu einem wahren „Baufieber“ steigernde Bautätigkeit setzte ein; schnell hochgezogene Mietskasernen beherrschten bald die Außenbezirke der meisten Städte. Gleichzeitig entstanden in besseren Lagen Villenviertel, so dass es innerhalb der Stadt zu einer scharfen Scheidung in „bessere“ und „schlechtere“ Wohnbezirke kam. Gegen 1875 folgte dem Wirtschaftsaufschwung der „Gründerkrach“, eine längere wirtschaftliche Stagnation im ganzen Reich. Dies wirkte sich auf die Lebenssituation der arbeitenden Massen aus, ein heute kaum noch vorstellbares Wohnungselend war in manchen Städten die Folge. Bekannt sind die diesbezüglichen Fotografien aus den Hinterhöfen Berlins um die Jahrhundertwende und die Karikaturen des sozial engagierten Zeichners Heinrich Zille (1858-1929).

In München waren die Verhältnisse bei weitem nicht so schlecht wie andernorts. Hier hatte um 1850 die Industrialisierung mit der Ansiedlung der ersten größeren Betriebe eingesetzt. Auch hier strömten bald viele Arbeit und Verdienst suchende Menschen vom Umland in die Stadt. München wuchs stark, von einer Fläche von 40 km² und einer Einwohnerzahl von 193.000 im Jahre 1875 auf 86,4 km² und 499.930 Einwohner zur Jahrhundertwende.

Gleichzeitig mit der Flächenausdehnung und der Vergrößerung der Einwohnerzahl hat die Münchner Stadtverwaltung auch die ersten Grundlagen einer sozialen Infrastruktur geschaffen, die für eine moderne Großstadt unverzichtbar waren. Die Kanalisation wurde seit 1876 ausgebaut, die Anfänge der elektrischen Straßenbeleuchtung kamen 1882, die Wasserleitung aus dem Mangfalltal war 1883 fertig

gestellt. Im Jahr 1895 wurde ein erstes städtisches Arbeitsamt eingerichtet, 1900 kamen die vollständige Elektrifizierung des Straßenbahnnetzes, die ersten Verkehrsvorschriften wegen des beginnenden Autoverkehrs und die Eröffnung des Müller'schen Volksbades, im Jahre 1910 das städtische Krankenhaus in Schwabing.

Der Anstieg der Einwohnerzahl blieb unter dem Durchschnitt anderer Großstädte im Deutschen Reich. Die Auswirkungen auf das soziale Gefüge der Stadt waren entsprechend vergleichsweise geringer. München behielt insgesamt seinen Charakter als Residenz- und Handelsstadt bei. Die städtische Wirtschaft blieb überwiegend geprägt von Klein- und Mittelbetrieben. Natürlich gab es auch hier eine intensive Bautätigkeit. Auch in München war es nötig, große Flächen mit Mietshäusern zu bebauen, etwa ab 1861 im Gärtnerplatzviertel oder ab 1872 im so genannten „Franzosenviertel“ westlich des Ostbahnhofes. Bei solchen großen Bauprojekten blieben auch größere Bauspekulationen und eine oftmals überhastete Bauweise nicht aus.

Während im mittleren und höheren Preissektor bis zum Ersten Weltkrieg überwiegend Leerstand herrschte, überstieg seit 1860 die Nachfrage nach Wohnraum bei Kleinwohnungen im Niedrigpreissektor das Angebot. Die Mieten hier stiegen dadurch im Verhältnis zu anderen Preisen überproportional an. Eine vierköpfige Arbeiterfamilie hatte normalerweise weniger als 30 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Die zu kleinen Wohnungen waren oft in schlechtem Zustand. Nur etwa die Hälfte der Wohnungen besaß eine eigene Toilette.

Aufgrund dieser Entwicklungen – insbesondere aber durch die Erfahrungen in anderen Städten, vor allem Berlin – hatten auch Münchens Hausbesitzer gegen Ende des 19. Jahrhunderts mit einem schlechten Ruf zu kämpfen. Hierzu sei ein gewiss nicht repräsentativer, aber doch bezeichnender Bericht des einige Jahre in der Stadt lebenden Engländers Edward Wilberforce (1834-1914) aus dem Jahre 1863 zitiert. Hausbesitzer seien „unverschämt und tyrannisch“, heißt es dort, und weiter: „Spekulanten haben schlechte Gebäude hochgezogen und unmoralisch hohe Gewinne gemacht; und Familien waren allen ausgeliefert: den Mietern, den Hausbesitzern und den Spekulanten. (...) Beginnen wir mit den Hauswirten. Die Macht, die sie durch den Woh-

nungsmangel erhalten haben, ließ sie in höchstem Maße despotisch und anmaßend werden. (...) Welche Reparaturen auch immer nötig werden, man braucht nicht zu erwarten, daß sie der Hauswirt ausführen wird. Das erste Wort, wenn man ein Haus besichtigt, ist: ‚Ich richte nichts.‘ Und wenn die Dielen brechen, die Farbe abblättert, die Tapete herabhängt, man braucht von ihm keine Abhilfe zu erwarten. Hat man vor, selbst etwas beizutragen, um das Haus komfortabler zu machen (...), erhöht Ihnen der Hauswirt augenblicklich die Miete.“ Diese spitzen Bemerkungen sind jedoch sicher nicht für den gesamten Hausbesitzerstand zutreffend gewesen, der immer allzu gerne über einen Leisten gezogen wurde. Die Schlagworte „Häuserspekulation“ und „Bauschwindel“ gebrauchte man ungerechtfertigterweise oft auch gegen alteingesessenen und soliden Hausbesitz.

Der Grund- und Hausbesitzerverein 1879-1913: Gründung und Etablierung

In dieser Zeit der Umbrüche wurde der „Grund- und Hausbesitzerverein in München“ gegründet. Ein Gutteil der Gründungsmotive hat sicher auch in der Abwehr solcher oft ungerechten Vorwürfe gelegen, gegen die der Verein eine Schutzgemeinschaft zur Verteidigung der Interessen und Rechte von Haus- und Grundbesitzern bilden wollte. Der

Grund- und Hausbesitzerverein hat in der Folgezeit eine wichtige Rolle im öffentlichen Leben der Stadt gespielt, die Entwicklungen kritisch begleitet und kommentiert, wo nötig auch seine Stimme erhoben, Partei ergriffen und mitgestaltet. „Daß er dabei ebensoviel Augenmaß für das Mögliche wie Beharrungsvermögen für das Nötige gezeigt hat, machte ihn nicht zuletzt auch für die Stadt München zu einem zwar nicht immer bequemen, dafür aber um so wertvolleren Gesprächspartner, der bei aller Deutlichkeit in der Artikulation der Interessen seiner Mitglieder sich neben sachlichem Engagement immer eine vernünftige Einschätzung der Realität zu bewahren wußte“, wie es im Grußwort des damaligen Münchner Oberbürgermeisters Erich Kiesel zum 100-jährigen Vereinsjubiläum im Jahre 1979 hieß.

Träger des Vereins ist zu allen Zeiten im Wesentlichen der Mittelstand und die privaten Hauseigentümer gewesen. Auch in München hatten diese von der Reichsgründung und dem folgenden Wirtschaftsaufschwung profitiert. Doch die kurz darauf einsetzende Wirtschaftskrise ließ die unter den ganz anderen Rahmenbedingungen der „Gründerjahre“ eingegangenen Verbindlichkeiten gerade beim Grund- und Hausbesitz zu schwer drückenden Lasten werden. Die einsetzende Industrialisierung veränderte die Gesamtmarktlage zu Lasten von Handwerk und Kleingewerbe, später auch im Handel. Von der anderen Seite her drohte der aufkommende Sozialismus, der das Privat-



Im Gasthaus zum Fischmarkt am Viktualienmarkt fand am 2. Januar 1880 die erste Mitgliederversammlung statt.

eigentum bedrohte und insbesondere Mieteinnahmen (damals Grundrente genannt) und Kapitalzinsen als „Wucher“ bekämpfte. Im Oktober 1879 wurde die Gründung des Vereins beschlossen, im November und Dezember die Planungen vorangetrieben. Am 2. Januar 1880 fand die erste Mitgliederversammlung in „Göhrings Gasthaus zum Fischmarkt“ (Viktualienmarkt 6) statt. Die 23 erschienenen Mitglieder wählten den Apotheker Adolf Widmann zum 1. Vorsitzenden.

Am 19. Januar 1880 erfolgte die Genehmigung der Vereinsgründung durch die Polizeidirektion. Die Vereinssatzung wurde erst am 12. März 1881 offiziell bestätigt. Auf der ersten öffentlichen Kundgebung am 18. März 1880 verkündete der Vereinsvorsitzende im Restaurant „Kappler“ in der Promenadestraße Zweck und Ziele des Vereins. Das damalige Grundsatzprogramm ist leider nicht mehr im Wortlaut erhalten. Die Grundzüge sind jedoch bis heute dieselben geblieben. Die Kernaussage lautete, dass der Verein zur Wahrung und Förderung der materiellen Interessen seiner Mitglieder diene, insoweit solche den Grund- und Hausbesitz berühren. Die Hauptaufgaben des Vereins waren:

- die Vertretung der Mitglieder gegenüber Reichs-, Staats- und Gemeindebehörden;
- die Beratung der Mitglieder in allen Angelegenheiten des Haus- und Grundbesitzes, insbesondere bei neuen Geset-

zen, bei Miet-, Wohn- und Steuerfragen;

- die Unterstützung bei finanziellen Problemen, insbesondere bei der Aufnahme von Krediten und Hypotheken, entweder vermittelnd oder direkt;
- die vertrauliche Aufklärung über nicht empfehlenswerte Mieter;
- der Entwurf von Muster-Mietverträgen und -Hausordnungen sowie sonstigen Formularen;
- die Hilfestellung bei der Formulierung von Gesuchen und Anträgen.

Später sind zu diesen Kernaufgaben noch weitere Arbeitsbereiche hinzu gekommen:

- die Unterrichtung über allgemeine Probleme und Fragen in regelmäßigen Versammlungen;
- die Hilfestellung für die raschere Wiedervermietung leerstehenden Wohnraumes durch einen Wohnungsanzeiger und später eine Wohnungsvermittlungsstelle;
- die Beschickung von diversen Schiedsstellen im Zusammenhang mit Grund- und Hausbesitz, Mietfragen, Instandsetzung, Bewirtschaftung und Stadtplanung;
- die Vertretung in allen einschlägigen Rechtsstreitigkeiten;
- die Öffentlichkeitsarbeit für die Belange des Vereins und der Mitglieder;
- die Herausgabe einer Vereins-Zeitschrift und die Anlage einer einschlägigen Fachbuchsammlung;

Franz Adolf Widmann, Vorsitzender 1879-1881

Gründungsmitglied und zwei Jahre lang, von 1879 bis 1881, erster Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München war der Pharmazeut und Inhaber einer „Trinkhalle für käufliches Mineralwasser“ Franz Adolf Widmann (1827-1896). Von 1856 bis 1882 war er Eigentümer der bis heute bestehenden „Sonnenapotheke“ an der Ecke Sonnen- und Herzogspitalstraße. Widmann war lange Jahre auch Examinator bei den Apothekerprüfungen und Vorstand des Apothekergremiums von Oberbayern. Verheiratet war er mit Karoline von Bauer, der Tochter des Jakob von Bauer (1787-1854), der von 1838 bis zu seinem Tod rechtskundiger 1. Bürgermeister von München war (den Titel „Oberbürgermeister“ gibt es erst seit dem 20. Jahrhundert). Aus der Ehe gingen zehn Kinder hervor, von denen ihn sechs überlebten. Nachdem Widmann im Jahr 1883 seine Apotheke verkauft hatte, lebte er bis zu seinem Tod als Privatier in München. Am 4. Dezember 1896 wurde er auf dem alten Südfriedhof begraben.



- die Verwaltung von Haus- und Grundbesitz einzelner Mitglieder;
- die Unterbreitung von Anregungen und Vorschlägen und das Gewähren von Mithilfe bei allgemein die bauliche Planung und Entwicklung Münchens berührenden Fragen.

Die Zielsetzung des Vereins war zu Anfang nur auf die Bewältigung rein praktischer Probleme hin ausgerichtet. Es sollte keine politische Macht, keine wirtschaftliche Expansion und insbesondere auch kein Angriff auf die Rechte der nichtgrundbesitzenden Bevölkerung angestrebt werden. Es war ein Zusammenschluss zu gemeinsamem Schutz und gegenseitiger Hilfe; man wollte sich bei seinen eigenen Belangen weder auf die Öffentlichkeit verlassen noch von einer Obrigkeit abhängig machen müssen.

Zur Durchsetzung seiner Ziele und für die praktische Arbeit brauchte der Verein natürlich eine effektiv arbeitende Geschäftsstelle. Das Gründungsmitglied und erster Geschäftsführer Wilhelm Wiesinger stellte ihm in seinem Haus in der Maximilianstraße 30 provisorische Büroräume zur Verfügung; im März 1880 konnte dann ein erstes eigenes Büro am Rindermarkt 4 (Rückgebäude) bezogen werden. Ab 1882 lautete die Adresse Tal 1 (Mittelbau), im April 1902 zog man in die Sonnenstraße 2 um. Dieses Gebäude blieb dann in den gesamten folgenden Jahrzehnten das Domizil des Vereins. Die zunächst nur in zwei angemieteten Räumen arbeitende Geschäftsstelle wurde nach und nach vergrößert und richtete sich zunehmend im gesamten Gebäude ein. Im Juli 1912 konnte das Gebäude durch Kauf in das Eigentum des Vereins überführt werden. 1927/28 erfolgten grundlegende Renovierungs-, Modernisierungs- und Erweiterungsarbeiten der Geschäftsräume, zu denen 1934/35 weitere Umbauten und ein Neubau an der rückwärtig gelegenen Herzog-Wilhelm-Straße hinzu kamen. In den Bombennächten des Zweiten Weltkriegs wurde Ende 1944 das gesamte Haus zerstört. Der Betrieb wurde in provisorischen Büroräumen aufrechterhalten.



Erste Erwähnung der heute noch bestehenden Adresse des Haus- und Grundbesitzervereins im April 1902

Der Wiederaufbau erfolgte bis 1958. Die heutige Hausnummer Sonnenstraße 13 erhielt das Gebäude im Dezember 1959 aufgrund einer offiziellen Umnummerierung wegen der Verlängerung der Sonnenstraße zum Stachus hin.

In der Geschäftsstelle fand die Beratung und Betreuung der Mitglieder statt. Die ersten praktischen Dienstleistungen waren die Erstellung eines Muster-Mietvertrages, dann auch von Hausordnungen, Hausmeisterverträgen, Waschausordnungen und Ähnlichem. Das Wichtigste zu Anfang war natürlich eine intensive Mitgliederwerbung, denn nur wenn der Verein einiges Gewicht in die Waagschale zu legen vermochte, konnte er von einer starken Position aus Forderungen stellen und Verhandlungen führen. Voraussetzung für eine Mitgliedschaft war das Eigentum an einem innerhalb Münchens oder in seiner direkten Umgebung gelegenen Grundstück. Es wurde eine Aufnahmegebühr und jährliche Mitgliedsbeiträge verlangt, der von der Anzahl der in Besitz befindlichen Grundstücke abhängig war. Von etwa 500 Mitgliedern am Ende des ersten Jahres erreichte er 1885 bereits über 1.000, zehn Jahre später über 2.300 Mitglieder. Ein ebenso wichtiger Punkt war die Aufnahme von Kontakten zu anderen Grund- und Hausbesitzer-Vereinen in Deutschland. Im Januar 1882 erfolgte der Beitritt zum ebenfalls im Jahre 1879 gegründeten „Zentralverband der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands“. Der „Bayerische Haus- und Grundbesitzerverband“ konstituierte sich erst im Oktober 1893.

Im Oktober 1880 bereits erschien die erste Ausgabe der Mitgliederzeitschrift. Sie nannte sich „Zeitschrift des Grund- und Hausbesitzer-Vereines in München“. „Die Zeitschrift soll als geistiges Band zwischen den Mitgliedern untereinander und den Mitgliedern und der Vorstandschaft dienen, die materiellen Interessen der Hausbesitzer nach jeder Richtung fördern und darin alles Aufnahme finden, was diesen Zwecken zu dienen geeignet erscheint“, wie es in einem Rückblick auf die ersten zehn Jahre des Vereins in der Januarausgabe 1890 hieß. Dazu sollten allgemein interessierende Themen angesprochen und kommentiert, Informationen und Ratschläge zu Detailfragen geliefert und Aufrufe gestartet werden. Auch eine allgemeine Rechtsberatung folgte bald, über Anzeigen sollten die Mitglieder über günstige Angebote und Anbieter informiert werden. Ursprünglich erschien sie nach Bedarf, gewöhnlich ein Mal im Monat, und wurde den Mitgliedern kostenlos durch den Vereinsdiener, später durch die Post zugestellt.

Seit September 1905 kam die Zeitschrift im Umfang etwas erweitert unter dem Namen „Münchener Bürger- und Haus-

besitzer-Zeitung“ wöchentlich heraus, zwischen 1. Oktober 1911 und 3. März 1912 in vergrößertem Format sogar täglich, danach wieder wöchentlich. Die Zeitschrift war gleichzeitig auch offizielles Organ des bayerischen Landesverbandes (ab Juli 1906) und des „Verbandes der pfälzischen Grund- und Hausbesitzer-Vereine“ (Dezember 1905 bis Juli 1922) sowie Publikationsorgan des „Verbandes der Münchener Bezirksvereine“ (September 1905 bis Juli 1922). Dieser hatte zwischen August 1903 und August 1905 eine eigene „Münchener Bürger- und Gemeinde-Zeitung“ unter der Verantwortung von Franz Humar – dem Bruder des späteren Vereinsvorsitzenden – herausgegeben, die dann mit der Hausbesitzer-Zeitung fusionierte. Damit war die Münchner Zeitschrift praktisch zuständig für das gesamte damalige Bayern links und rechts des Rheins. Ab Januar 1934 firmierte sie unter dem neuen Namen „Münchener Hausbesitzerzeitung“ mit weiterhin wöchentlicher

Erscheinungsweise. In Aufmachung und Inhalt änderte sich jedoch nichts Wesentliches. Ende März 1943 musste sie auf Befehl der NS-Reichspressekammer ihr Erscheinen einstellen. Ein explizit eigenes Organ für den Grund- und Hausbesitzer-Verein München existiert seit dieser Zeit nicht mehr. Die Belange der Münchner und der bayerischen Hausbesitzer wurden jetzt bis zum Ende des Krieges von einer in Berlin zentral für das ganze Reich erscheinenden Zeitschrift „Haus und Wohnung“ vertreten, die jedoch eine eigene Ausgabe für München redigierte. Nach dem Krieg blieben die Bemühungen um die Genehmigung eines eigenen Verbandsorgans zunächst wegen des Papiermangels erfolglos. Ab April 1948 erschien ein bescheidenes monatliches Mitteilungsblatt des bayerischen Landesverbandes mit dem Namen „Haus- und Grundbesitz“. Es war zunächst nur als Zwischenlösung gedacht, bekam dann jedoch in der Folgezeit eine neue Aufgabe und blieb das Informationsblatt für kleinere Ortsvereine, die sich



Titel der Hausbesitzerzeitung im Laufe der Zeit (chronologisch von links oben nach rechts unten)

eine große Zeitschrift finanziell nicht leisten konnten. Dadurch hielt es sich bis zum Jahr 1997. Am 1. Januar 1950 konnte dann die „große“ Zeitschrift als „Bayerische Hausbesitzer-Zeitung“ wiederbegründet werden; unter diesem Namen besteht sie bis heute. Offiziell ist sie die Zeitschrift für den gesamten Landesverband, aber faktisch wieder ein Organ für den Münchner Hausbesitzerverein (und einige kleinere Vereine Oberbayerns), da inzwischen in den anderen bayerischen Regierungsbezirken selbstständige Blätter herausgekommen sind. Zunächst erschien sie zweiwöchentlich, ab Januar 1973 in kleinerem Format monatlich. Zwischen 1998 und 2000 firmierte die Zeitschrift wegen des Zusammenschlusses mit dem Organ des Badischen Landesverbandes als „Süddeutsche Wohnwirtschaft“ mit monatlicher Erscheinungsweise. Seinen Auftrag zur Hilfestellung bei der Wiedervermietung leer stehender Wohnungen hat der Verein zwischen August 1882 und März 1919 mit der zusätzlichen Herausgabe eines „Wohnungs-Anzeigers“ zu erfüllen versucht, dem ab Januar 1929 ein „Anzeiger über vermietbare Geschäftsräume“ folgte. Die Erscheinungsfrequenz war wöchentlich, zwischen Oktober 1911 und September 1913 sogar zwei Mal pro Woche (mittwochs und samstags). Zunächst kam er selbstständig heraus oder als Beilage zur Vereinszeitschrift,

zwischen dem 20. September 1913 und dem März 1919 als Beilage zum „Amtlichen Wohnungs-Anzeiger“ der Stadt München. Der Hauptteil bestand aus 10 bis 15 Seiten. Hier wurden die angebotenen Wohnungen beschrieben, gestaffelt von klein nach groß: angefangen bei 1-2 Zimmer-Wohnungen, dann folgten solche mit 3-4 Zimmern (die den größten Anteil der Angebote ausmachten), 5-6 Zimmer-Wohnungen, 7 und mehr Zimmer, zuletzt die Angebote für Ateliers, Läden, Geschäftslokale, Keller, Stallungen und Auto-Garagen. Innerhalb dieser war nach Bezugsterminen, dann alphabetisch nach Straßen sortiert.

Seit dem 1. April 1909 war in Ergänzung dazu in der Geschäftsstelle ein Wohnungs-Nachweis eingerichtet, der gegen eine geringe Gebühr die Vermittlung leer stehender Wohnungen übernahm. Dies wurde ab dem 1. September 1916 mit der Einrichtung der „Vermietungs-Centrale“ weiter verbessert, indem allseitige Hilfestellung durch Beratung und Unterstützung sowohl für Vermieter als auch für Mieter gewährt wurde.

Bereits ein Jahr nach der Gründung wurde am 14. Januar 1881 mit Anton Wohlschläger ein neuer 1. Vorsitzender gewählt, der die folgenden 24 Jahre an der Spitze verblieb. Ein Ausschuss aus 13 Personen erledigte die tägliche Arbeit. Er beriet Anregungen aus den Mitgliederversammlungen und sorgte für die Ausführung ihrer Beschlüsse. Die Hauptprobleme der ersten Jahre waren die vielen säumigen Mietzahler und der Überstand an leer stehenden Mietwohnungen insbesondere im mittleren und gehobeneren Wohnungsangebot. Häufig wurde – auch von Seiten der Stadtverwaltung – ganz bewusst der Bau von Luxuswohnungen gefördert, da die Stadt vor allem am Zuzug wohlhabender Leute interessiert war. Die nicht in bevorzugter Lage liegenden Wohnungen mussten oft unter Wert vermietet werden oder blieben unvermietet. Hierdurch verringerte sich der Wert der Grundstücke und Häuser immer mehr. Das Überangebot an Wohnungen blieb bis zum Ersten Weltkrieg das Hauptproblem der Mitglieder. Auch eine Liste nicht empfehlenswerter Mieter wurde erstellt und den Mitgliedern vertraulich zugänglich gemacht, zum ersten Mal bereits im Juli 1880, danach meistens zwei Mal pro Jahr. In finanzieller Hinsicht waren die größten Belastungen die staatliche Haussteuer, die sich statisch an Schätzwerten orientierte und nicht tatsächliches Einkommen oder Sonderbelastungen einbezog. Hiernach richtete sich auch die Umlagehöhe für die Gemeindeabgaben. Der Kampf gegen diese Steuer beziehungsweise ihre Berechnungsgrundlage war in den frühen Jahren die erste und hauptsächlich politische Vereinsaktivität. Weitere wichtige



Schmuck-Titelblatt im Jahr 1910

Themen in der folgenden Zeit waren etwa die Verbesserung des Hypothekengesetzes, die Bekämpfung der Bauspekulation, die Übernahme der Straßenreinigungskosten durch die Stadt, die Regelung des Kaminkehrerwesens und des Hausiererhandels, Rabattvereinbarungen mit Versicherungen, Wach- und Schließgesellschaften sowie für Zeitungsinserte, die Verbilligung des Wasserpreises oder die Frage der Abwassergebühren. Die neue Schwemmkanalisation war eine enorm wichtige Infrastrukturmaßnahme für die Allgemeinheit, aber die Finanzierung solcher notwendigen Leistungen wurde oft überproportional den Hausbesitzern aufgebürdet. In der „Zeitschrift des Grund- und Hausbesitzervereins“ hieß es im November 1901 dazu: „Da nun sowohl an dem Wasserverbrauch, als an der Benützung der Ortsstraßen, der Produktion der Fäkalien und des Hausunrathes offenbar von allen Einwohnern gleichmäßig Theil genommen wird, eine Ausscheidung nach Personen und wie dieselben hieran Theil nahmen, aber unmöglich ist, so ist es offenbar nicht mehr als ein Akt der ausgleichenden Gerechtigkeit und Billigkeit, daß bei dem gemeinschaftlichen Bedürfniß und dem gemeinschaftlichen Gebrauch, auch eine gleichmäßige Tragung der Lasten durch die Gesamteinwohnerschaft der Stadtgemeinde stattfindet.“

In dieser Zeit begannen auch die ersten Auseinandersetzungen

mit einem von 1890-1902 bestehenden Mieterverein (nicht zu verwechseln mit der 1922 gegründeten und heute noch bestehenden Vereinigung), der eine oftmals sehr polemische Haltung gegenüber dem Haus- und Grundbesitzerverein vertrat. 1892 wurde die Schaffung einer paritätisch besetzten Schlichtungskommission vorgeschlagen, um bei Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern kostspielige Prozesse zu vermeiden. 1895 konnte ein Vertrag mit einer Glasversicherungsgesellschaft geschlossen werden, die den Mitgliedern verbesserte Konditionen einräumte. Seit etwa 1900 gab es Überlegungen zu einer Mietausfallversicherung, was dann 1909 in einen „Versicherungsverein gegen Mietausfälle“ mündete, der die wegen Wohnungsleerstand oder aus anderen Gründen entstehenden Mietverluste ausgleichen sollte. Er erwies sich trotz aller Hoffnungen auf die Dauer jedoch nicht als tragfähig. Das Jahr 1902 sah die Errichtung eines Hypothekenbüros, einer Immobilienagentur und die Übernahme einzelner Hausverwaltungen durch den Verein. 1903 führte man einen Kampf gegen die Einführung einer drohenden Grundwertabgabe und einer Wertzuwachssteuer. Beim Thema Straßenreinigung hatte der Verein zunächst noch keinen Erfolg. Den Hausbesitzern allein oblag die Pflicht, für die Reinigung über der gesamten Straßenbreite zu sorgen. Der Verein wollte diese Aufgabe unter die Regie der

Anton Wohlschläger, Vorsitzender 1881-1905

Volle 24 Jahre, von 1881 bis 1905, fungierte der königliche Hofrat Anton Wohlschläger (1836-1916) als 1. Vorsitzender des Münchner Haus- und Grundbesitzervereins. Er hatte Rechtswissenschaft studiert und in Amberg eine Anwaltskanzlei betrieben. Im Jahr 1875 heiratete er die Lehrerstochter Bertha Frisch. Im selben Jahr ging er in Ruhestand, den er in München verbrachte. Hier erwarb er sich Verdienste um den „Verein für Obdachlose“, war Mitglied in verschiedenen Ausschüssen und von 1894 bis 1905 Mitglied des oberbayerischen Landrates (das entspricht dem heutigen Bezirkstag). Für seine Verdienste wurde Wohlschläger auch von ausländischen Herrschern ausgezeichnet. So erhielt er 1891 den preußischen Roten-Adler-Orden IV. Klasse und 1907 den österreichischen Orden der Eisernen Krone III. Klasse verliehen. Am 21. Januar 1916 – er war seit 1908 verwitwet – ist er im Alter von 80 Jahren verstorben.



Stadtverwaltung stellen, da es sich um eine öffentliche Angelegenheit handele. Diese lehnte aber ab, weil „die sehr erhebliche Mehrbelastung, welche für die Gemeinde selbst dann eintrete, wenn auch nur die Reinigung und Bespritzung der Fahrstrecken von Gemeindewegen besorgt wurde, weder Gründe der Billigkeit, noch besondere Vortheile in Bezug auf eine bessere Straßenpflege, ja nicht einmal eine dem entsprechende Entlastung der Grund und Hausbesitzer gegenüber stehen würde“, wie es im Sitzungsprotokoll der Generalversammlung vom 30. Januar 1891 heißt.

Auch ohne spektakuläre Einzelerfolge nahm der Verein durch seine vielfältigen Aktivitäten binnen kurzem einen festen Platz im öffentlichen Leben ein. Sehr bald schon

bekam er die Repräsentationsrolle für den Münchner Immobilienbesitz als Ganzes zugesprochen: Er wurde der zuständige Ansprechpartner der öffentlichen Stellen bei allen Belangen, die die Hausbesitzer im Allgemeinen betrafen, etwa bei Anfragen des Oberpostamtes für die Anbringung von Stützen für Telefonleitungen an Privathäusern oder für die Aufstellung von Hausbriefkästen in den Hausfluren.

Da rechtliche Angelegenheiten einen breiten Raum im Beratungsangebot des Vereins einnahmen, wurde bereits im Mai 1882 eine eigene Rechtsabteilung eingerichtet, die 1898 durch einen zweiten Syndikus verstärkt wurde. Sie war allgemein für die rechtliche Beratung der Mitglieder zuständig, außerdem für alle konkreten Justizangelegenheiten, etwa die gerichtliche Eintreibung von rückständigen Mieten oder die Führung von Prozessen.

Seit der Jahrhundertwende erwachsen den privaten Hausbesitzern neue Konkurrenten in Gestalt der Wohnungsvereine (zum Beispiel dem 1899 gegründeten „Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München“) und später der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften, unter deren Regie sich vor dem Ersten Weltkrieg fast die Hälfte des gesamten Wohnungsbaus vollzog. Diese sind vom Staat Bayern und von der Stadt München oft bevorzugt behandelt worden, etwa durch die preiswerte oder sogar unentgeltliche Überlassung von öffentlichen Grundstücken oder die Gewährung verbilligter Darlehen. Nach dem Ersten Weltkrieg hat die Stadt auch eigene Wohnungsbaugenossenschaften gegründet, 1918 die „Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH“ (GWG), zehn Jahre später die „Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG“ (GEWOFAG). Für die Schaffung von preiswertem Wohnraum für die Bevölkerung waren dies wichtige Maßnahmen, aber für die privaten Grund- und Hausbesitzer ergaben sich natürlich Benachteiligungen und Wettbewerbsverzerrungen.

Trotz allem Engagement des Vereins gab es aber auch interne Kritik an der Arbeitsweise des Vorstandes. Seit etwa 1902 begann eine größere Debatte um die Änderung der Vereinssatzung. Eine inzwischen entstandene vereinsinterne Oppositionsgruppe griff den Vorstand mehrmals scharf an und beschuldigte ihn der Untätigkeit. Sie setzte auf einer außerordentlichen Mitgliederversammlung am 5. Dezember 1904 eine Änderung der Satzung durch. Hierin erhielt die Generalversammlung mehr Gewicht, der von ihr gewählte Hauptausschuss, der den 1. Vorsitzenden wählte, wurde auf 15 Mitglieder erweitert.

Zur gefl. Beachtung!

Bei Benützung des Closets wird dringend erjucht, nur weiches Papier (Closetpapier oder Zeitungen) in kleinen Stücken zu gebrauchen und das Closet jedesmal gut zu spülen.

Ferner dürfen keine Küchenabfälle, auch nicht Sand, Asche, Scherben, Packpapier etc. in das Closet geworfen werden, da diese durch den Syphon nicht geschwemmt werden, daher seine Verstopfung zur Folge haben.

Die Closetschüssel ist mindestens monatlich einmal mit Seife oder Laugestein gründlich zu reinigen.

Bei Frost sind die Fenster geschlossen zu halten.

Für den Schaden der durch Nichtbeachtung des Vorstehenden erwachsen sollte, wird die Mieth-Partei haftbar gemacht.

Der Hauseigentümer.

Buchdruckerei Bellenstraße 22.

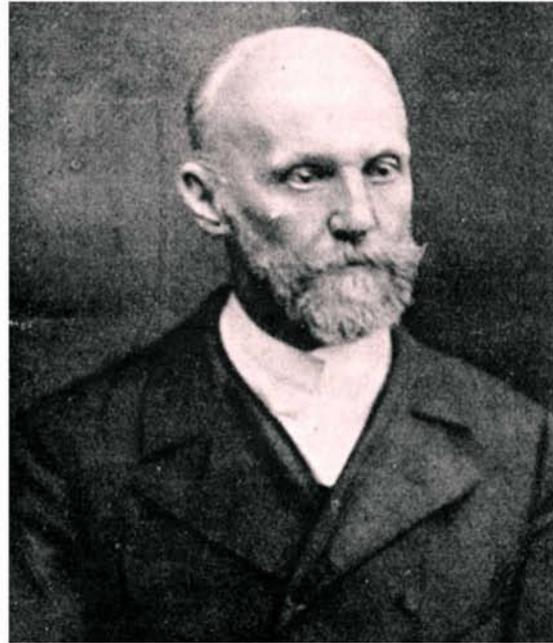
Aushang in einem Mietshaus um 1900



Mitgliedsausweis im Jahre 1907

Dr. Manfred Mayer, Vorsitzender 1905-1906

In der Wahlperiode 1905/06 war Manfred Mayer (1855-1929) Vorsitzender des Grund- und Hausbesitzervereins. Er stammte aus einer bayerischen Offiziersfamilie. Nach dem Besuch des Ludwigsgymnasiums in München trat er im Alter von 20 Jahren in das 3. Chevaulegers-Regiment „Herzog Maximilian“ in die bayerische Armee ein. Nach zwei Jahren war er Leutnant, wurde nach Dillingen zum 2. Chevaulegers-Regiment „Taxis“ versetzt, aber bereits im Jahr 1880 schied er aus gesundheitlichen Gründen auf eigenem Wunsch aus der Armee aus. Mayer studierte an der Ludwigs-Maximilians-Universität Geschichte und promovierte im Jahr 1884 zum „Dr. phil.“. Seine Doktorarbeit schrieb er über die Burggrafen von Regensburg. Mayer wurde Ordenskanzlist beim königlichen Militär-Max-Josef-



Orden, der höchsten bayerischen Tapferkeitsauszeichnung. Seit 1903 war er Sekretär des Hausritterordens vom Hl. Georg, dem zweithöchsten Zivilorden im Königreich Bayern. Schon 1892 hatte ihn Karl Fürst von Isenburg-Büdingen zum „Fürstlichen Hofrat“ ernannt. Dr. Manfred Mayer war auch schriftstellerisch tätig. Am 14. November 1929 ist er in Untermenzing verstorben.

Josef Humar, Vorsitzender 1906-1924

Die wohl bekannteste Persönlichkeit in der Reihe der Vereinsvorsitzenden war Josef Humar (1865-1940). Geboren wurde er im österreichischen Velden am Wörthersee. Nach seiner Schulzeit erlernte er den Beruf des Schriftsetzers. Im Jahr 1890 kam er nach München, 1891 heiratete er Maria Luzia Woschner, die ebenfalls aus Kärnten stammte. Aus der Ehe gingen vier Kinder hervor. Zusammen mit seinem Bruder Franz eröffnete Humar 1892 in der Schellingstraße eine Druckerei, die vor allem hochwertige Kunstdrucke herstellte. Erst 1912 (er war schon seit sechs Jahren Vorsitzender des Grund- und Hausbesitzervereins) erwarb Humar die bayerische Staatsangehörigkeit. Von 1916 bis 1933 gehörte er dem Münchner Stadtrat an. Neben seiner Tätigkeit für den Haus- und Grundbesitz vereinigte er eine große Zahl von Ämtern in seiner Person, u.a. war er Mitglied im Deutschen Städtetag und im Reichswirtschaftsrat und seit 1929 auch Aufsichtsratsvorsitzender der Münchner Tierpark AG. Humars Wirken hat entscheidend dazu beigetragen, dass der Münchner Tierpark Hellabrunn heute Weltgeltung besitzt. Am 14. Januar 1940 verstarb Josef Humar im 75. Lebensjahr. Er wurde auf dem Waldfriedhof beigesetzt.



Gründung einer Hausbesitzerbank in München.

Vor einer Woche erst hat der Vorstand des Grund- und Hausbesitzer-Vereins München in einem an die Vereinsmitglieder gerichteten Rundschreiben die Aufforderung ergehen lassen, **in vorerst unverbindlicher Weise Anteilscheine** zu der in Aussicht genommenen Hausbesitzerbank in München zu zeichnen.

Der Zweck dieser Aufforderung war, festzustellen, ob das Interesse an einer solchen Bank in München so groß ist, daß zunächst ein Kapital von 100,000 Mark gezeichnet wird. Ist das der Fall, dann sollen die Zeichner zur gemeinsamen Beratung der weiterhin zu unternehmenden Schritte zusammenberufen werden.

Wir können mit Befriedigung feststellen, daß das Interesse ein sehr reges ist, so daß mit ziemlicher Sicherheit vorausgesetzt werden kann, daß auch für die noch fehlenden Geschäftsanteile Zeichner sehr rasch finden werden.

Aber wir gehen wohl nicht fehl in der Annahme, daß noch eine ganze Reihe unserer Mitglieder an dem gemeinnützigen Unternehmen sich beteiligen und an den weiteren Verhandlungen teilnehmen will. Aber auch an die bisherigen Zeichner ergeht das Ersuchen, in den Kreisen der ihnen bekannten Vereinsmitglieder für unsere Bank zu werben, damit wir über die Vorbereitungszeit recht rasch hinwegkommen.

Wir bringen nachstehend den Wortlaut des Aufrufs nochmals zur Kenntnis, mit der Aufforderung, die Zeichnungen möglichst bald bewirken zu wollen, denn je rascher die Vorbedingung erfüllt ist, umso eher kann die Bank ins Leben treten.

Anzeige in der „Münchener Bürger- und Hausbesitzer-Zeitung“ vom 30.3.1908

Haushaftpflicht bayerischer Hausbesitzer.

Der am 6. Oktober in München tagende Delegiertentag bayerischer Hausbesitzervereine hat beschlossen, eine eigene Versicherungsgesellschaft bayerischer Hausbesitzer zu gründen und vorerst mit der Haftpflichtversicherung zu beginnen.

Jedes Mitglied eines Hausbesitzer-Vereins wird unbegrenzt versichert für alle Schäden, die ihm irgendwie aus der gesetzlichen Haftpflicht entstehen können.

Als versichert gelten auch die Familienangehörigen des Hausbesitzers.

Mit inbegriffen ist die Haftpflicht des Hausbesitzers als Familienvorstand für alle Schäden, welche z. B. dritten Personen durch seine unmündigen Kinder zugefügt werden.

Die Prämien sind nicht höher als die bisher von den Privatgesellschaften erhobenen. Zuschläge zu den Prämien werden in keiner Weise zu leisten sein.

Der gesamte Ueberschuß wird am Jahresluß an die Versicherten verteilt oder als Reservefonds für andere wirtschaftliche Gründungen zugunsten des Hausbesitzers verwendet.

Dies sind im kurzen die Bedingungen.

Die gegründete Versicherungsgesellschaft der Hausbesitzer Bayerns ist rückversichert, so daß keinerlei Risiko entstehen kann.

Bis zur Genehmigung der neuen Gesellschaft durch die Aufsichtsbehörde werden durch die Rückversicherungsgesellschaft **Interimsversicherungen auf kurze Zeit ausgestellt, so daß es jedem Hausbesitzer, welcher keinen anderen Vertrag hat, sofort möglich ist, sich anzumelden.**

Alle dem Verbands angehörenden Vereine werden ersucht, ihre Mitglieder aufzufordern, die bestehenden Verträge für Haushaftpflicht zu kündigen.

Weitere genaue Instruktionen erhalten die Verbandsvereine in kurzer Zeit.

Anmeldungen und Anfragen sind zu richten an das Sekretariat des Landesverbandes München, Arcisstr. 34/1.

Der Landesverband bayerischer Grund- und Hausbesitzer-Vereine.
Josef Sumar, 1. Vorsitzender.

Bekanntmachung des Landesverbandes in der „Münchener Bürger- und Hausbesitzer-Zeitung“ vom 15.10.1910

Auf der ordentlichen Mitgliederversammlung am 23. Februar 1905 wurde in einer von fast 500 Mitgliedern besuchten stürmischen Sitzung in einer Kampfabstimmung ein neuer Hauptausschuss gewählt. Neuer 1. Vorsitzender wurde am 2. März Manfred Meyer, neuer 2. Vorsitzender wurde Josef Humar, der sich in der Oppositionsgruppe bereits hervorgetan hatte. Bereits am 14. Februar 1906 stieg Josef Humar dann selbst zum 1. Vorsitzenden auf. Er war in der Folgezeit einer der wichtigsten Repräsentanten des Vereins bis in die Mitte der 20er Jahre hinein und setzte seine starke Persönlichkeit auch auf bayerischer und reichsweiter Verbandsebene ein.

Die Änderungen in Satzung und Vereinsführung zeigten, dass der Verein sich in einer wichtigen Umbruchsphase befand. Er war in den letzten Jahrzehnten immer größer und einflussreicher innerhalb der Stadt geworden. So befanden sich bei einer Zählung im Jahre 1906 von den damals etwa 15.500 Anwesen in München zirka 8.300 im Besitz der etwa 5.000 Vereinsmitglieder. Der Grund- und Hausbesitzer-Verein arbeitete aber immer noch mit den alten Strukturen und Arbeitsweisen aus der Gründungszeit, die bei der Vielzahl der inzwischen zu bearbeitenden Themen und den ständig neu hinzukommenden Problemen „zu stramm“ – wie es damals hieß – geworden war.

Die Arbeit des Vereins beschränkte sich nach dem Willen der neuen Führung nicht mehr allein auf die praktische Mitgliederbetreuung, sondern erstreckte sich von nun an auch auf ein verstärktes Wirken im politischen Vorfeld, bei der heute so genannten „Lobbyarbeit“. Die neue Vereinsführung forcierte eine stärkere Öffentlichkeitsarbeit, eine bessere Zusammenarbeit mit der Presse und große öffentliche Versammlungen, zum Beispiel am 6. April 1905 mit über 1.000 Mitgliedern und Gästen, am 20. Juni mit fast 2.200 Personen. In diesem Zusammenhang stand auch die Umstellung der Zeitschrift auf wöchentliche – und später zeitweise gar auf tägliche – Erscheinungsweise. Hinzu kamen vermehrte Kontakte zu den politischen Parteien, um eine gezieltere Vertretung der Interessen im Stadt- und Landesparlament zu erreichen, und der Vorstoß von Vereinsvertretern in die zuständigen Gremien.

Auch die interne Vereinsarbeit wurde erheblich intensiviert, insbesondere durch die Gründung von Sektionen. Sie sollten eine Art Vorinstanz des Hauptvereins bilden, eine „prüfende, sichtende und vorberatende Körperschaft“, wie man damals sagte. Auf deren Versammlungen war ein engerer Kontakt zwischen Verein und Mitgliedern möglich, hier konnten mehr stadtteilbezogene und lokale Probleme angesprochen werden. Die neue Führung begründete dies in ihrer ersten Mit-

teilung in der „Zeitschrift des Grund- und Hausbesitzer-Vereins“ vom März 1905: „Hierdurch dürfte die beste Garantie dafür geboten sein, daß einerseits keinerlei Interessen vernachlässigt, andererseits nicht spezielle Sonderangelegenheiten auf künstliche Weise zu großen Staatsaktionen gemacht werden. Beides ist danach angetan, hemmend und störend der gedeihlichen Entwicklung der gemeinsamen Sache sich in den Weg zu stellen.“ Der verbesserte Informationsfluss und die besseren Aussprachemöglichkeiten kamen dann auch der Vereinsarbeit zugute. In den folgenden Wochen wurden nach und nach 15 Sektionen aus der Taufe gehoben, deren Vorstände gewählt und die Sektionsarbeit begonnen. Die Sektionen umfassten jeweils einen oder zwei Stadtbezirke. Diese Gründungen haben eine gewaltige Intensivierung in der Vereinsarbeit ermöglicht, und auch die Zahl der teilnehmenden Mitglieder nahm ständig zu.

So konnte der Verein in sich neu gefestigt im Juli 1905 nachträglich sein 25jähriges Bestehen im Rahmen des in München stattfindenden 27. Verbandstages des Zentralverbandes der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands festlich begehen. Zu dem Verbandstag erschien eine kleine Festschrift, die auf zehn Seiten auch einige Einzelheiten aus

Bank für Haus- und Grundbesitz in München
Eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht.

Die Bank bezweckt sämtliche auf den Geldverkehr sich erstreckenden Geschäfte für die Münchener Grund- und Hausbesitzer zu führen, und will vorerst in bescheidenen Grenzen Realredit gewähren, ferner die Zentralisierung für den Hypothekenmarkt (besonders aber II. Hypotheken) anstreben, um dadurch das Vertrauen für den Münchener Immobilienmarkt wieder herzustellen.
Genosse kann jedes Mitglied des „Grund- und Hausbesitzer-Vereins München“ werden, welcher einen Anteil zu M. 100.— (Haftsumme M. 200.—) zeichnet.
Der Geschäftskreis der Bank umfaßt hauptsächlich.

Verzinsliche Bareinlagen auf provisionsfreiem Scheckkonto.

Laufende Rechnungen mit und ohne Kredit-eröffnung.

Übernahme von Häuserverwaltungen.

Vermittlung von I. und II. Hypotheken.

Kostenlose Auskunftserteilung in allen den Haus- und Grundbesitz betr. Bankfragen.

Sachverständige Gutachten und Schätzungen.

Alle weiteren Auskünfte erteilt das Bureau der Bank für Haus- und Grundbesitz München, Sonnenstrasse 2.

Anmeldungen, welche bis zum 31. Dezember 1908 erfolgen, sind von dem Eintrittsgeld von M. 10 befreit.

Anzeige in der „Münchener Bürger- und Hausbesitzer-Zeitung“ vom 19.12.1908

der Geschichte des Münchner Vereins zusammenfasste. Die erfolgreiche Tätigkeit des Hausbesitzervereins wurde in der Folgezeit auch wirtschaftlich auf eine breitere Grundlage gestellt durch die Neugründung einiger Einrichtungen, die oftmals Vorbilder für ähnliche Gründungen in Bayern und im übrigen Reich wurden. Im März 1908 erfolgte die Gründung der „Bank für Haus- und Grundbesitz in München eGmbH“, um bessere und längerfristige Bedingungen für zweite Hypotheken zu erreichen, die auf dem freien Markt zu dieser Zeit nur unter unvorteilhaften Bedingungen zu erhalten waren. Hierdurch konnten oftmals Zwangsversteigerungen abgewendet werden, da die Hausbesitzer vom freien Kreditmarkt unabhängig wurden. Im Oktober 1910 wurde vom Delegiertentag der bayerischen Hausbesitzervereine eine „Versicherungsgesellschaft für die Mitglieder bayerischer Grund- und Hausbesitzer-Vereine aG“ beschlossen, die im Juni 1911 ihren Betrieb aufnahm. Ihr Schwerpunkt war die Haushaftpflichtversicherung, ab 1912 deckte sie auch Spiegelglas- und Wasserleitungsschäden ab. Es handelte sich nicht um eine Münchner Unternehmung, sondern um ein bayernweit arbeitendes Institut. Es wurde jedoch unter starker finanzieller Beteiligung des Münchner Hausbesitzervereins gegründet, der den gesetzlich verlangten finanziellen Grundstock vorstreckte. Im Jahre 1912 wurde eine technische Abteilung innerhalb der Geschäftsführung eingerichtet, die unter anderem mit den städtischen Elektrizitäts- und Gaswerken zusammenarbeitete und über Teilzahlungsprojekte die zügige Umstellung der Anwesen auf diese neuen Energieträger vorantrieb. Hinter all diesen Neueinrichtungen stand die Vorstellung, den Verein autark zu machen, für alle Probleme des privaten Grund- und Hausbesitzes aus eigener Kraft Abhilfe zu schaffen, ohne Staat und Gesellschaft zu belasten, und damit gleichzeitig auch jegliche Einmischung vereinsfremder Kräfte in die eigenen Belange auszuschließen. Seit 1908 war es durch das neue Gemeindewahlrecht auch kleineren Interessengruppierungen möglich, eine eigene Vertretung in die Gemeindeversammlung zu entsenden. Der Grund- und Hausbesitzer-Verein trat bei dieser Wahl erstmals als selbstständige Gruppierung an, der es auch gelang, mit Adolf Strauß einen Repräsentanten in den Magistrat wählen zu lassen. Auch in den folgenden Kommunalwahlen war der Verein erfolgreich und konnte Vertreter entsenden: am 14. Dezember 1914 Josef Humar und Bernhard Schröttle, am 15. Juni 1919 und am 7. Dezember 1924 Josef Humar, am 8. Dezember 1929 Josef Humar und Franz Seyfried.

Wer durfte bei Kommunalwahlen in Bayern bis 1918 wählen?

Bis 1918 war der Besitz des „Bürgerrechts“ die Voraussetzung dafür, um an Kommunalwahlen teilnehmen zu können. Das Bürgerrecht konnte nur von denjenigen erworben werden, die nach den gesetzlichen Bestimmungen dazu befähigt waren. Die erforderlichen Eigenschaften dazu waren: 1. Männliches Geschlecht, 2. Volljährigkeit, 3. Selbständigkeit, 4. bayerische Staatsangehörigkeit, 5. Wohnung in der Gemeinde und Steuerpflicht. Sämtliche Voraussetzungen mussten gegeben sein. Ohne diese allgemeine Befähigung konnten das Bürgerrecht auch Personen erwerben, die in der Gemeinde ein besteuertes Wohnhaus besaßen oder dort ebensoviel Steuern bezahlten wie einer der drei höchstbesteuerten Einwohner. Auf diese Weise gab es die Möglichkeit, dass auch Frauen, Minderjährige, juristische Personen und privatrechtliche Genossenschaften Zugang zum Wahlrecht hatten, das sie bei Vorliegen der Voraussetzungen in mehreren Gemeinden erwerben konnten. Diese Personen mussten ihr Stimmrecht aber durch einen Stellvertreter ausüben lassen. „Unbefähigt“, weil unselbständig, waren Dienstboten, Gewerbsgehilfen, Haussöhne die keinen eigenen Hausstand hatten, und Bevormundete.

In der Praxis bedeutete dies, dass z. B. bei den Gemeindewahlen des Jahres 1902 in München 27.234 Einwohner das Bürgerrecht besaßen und damit das Wahlrecht hatten. Bei der damaligen Einwohnerzahl von 499.959 bedeutete dies, dass nur 5,4 % der Bevölkerung den Stadtrat wählen durften. In der benachbarten Gemeinde Neuhausen waren die Verhältnisse noch krasser: Hier hatten bei den letzten Wahlen zum Gemeinderat vor der Eingemeindung nach München von 11.500 Einwohnern nur 239 Personen das Bürger- und damit das Wahlrecht, also lediglich 2 % der Bevölkerung.

Für Landtags- und Reichstagswahlen galten diese Bestimmungen nicht. Hier hatte jeder männliche, volljährige Bürger das Stimmrecht.

Erst nach dem Sturz der Monarchie im November 1918 hatten diese undemokratischen Zustände ein Ende. Mit dem bayerischen „Wahlgesetz für die Gemeinde-, Bezirks- und Kreiswahlen vom 15. April/14. Mai 1919“ wurden allgemeine, gleiche, geheime und unmittelbare Wahlen und auch das Frauenstimmrecht eingeführt.

Am 1. Dezember 1911 wurde das Wohnungsamt der Stadt München eingerichtet. Die „Münchener Bürger- und Hausbesitzer-Zeitung“ kommentierte dazu hellsichtig: „Es ist zweifellos, daß das städtische Wohnungsamt für unsere Mitglieder eine ganze Reihe von Lasten mit sich bringt und daß es nicht immer leicht sein wird, alle Bedingungen und Vorschriften dieser neuen Einrichtung vollständig zu erfüllen.“ Die ursprüngliche Aufgabe des Amtes war die Leitung der Wohnungsaufsicht, die Pflege der Wohnungsstatistik, die Ausarbeitung von Vorschlägen für die Wohnungsfürsorge sowie nicht zuletzt auch die gebührenpflichtige Wohnungsvermittlung, die damit in Konkurrenz zum Grund- und Hausbesitzer-Verein trat. Eine starke Ausweitung der Befugnisse und des Aufgabenkreises, insbesondere nach dem Ersten Weltkrieg, musste es immer öfter in Konflikt mit dem Verein bringen, da es zumeist keine alle Interessen ausgleichende, sondern eine allein für die Mieter günstige Politik betrieb.

1914-1929: Krise und Wiederaufstieg

Die Augusttage 1914 brachten mit Mobilmachung, Kriegserklärung und Ausbruch des Ersten Weltkrieges für die gesamte Gesellschaft Deutschlands neue Aufgaben, Anforderungen und Belastungen. Nicht nur, dass die männliche Bevölkerung auf das „Feld der Ehre“ eilen musste, auch den Zuhausebleibenden standen schwere Zeiten bevor, von denen man bei Kriegsausbruch aber noch nichts ahnte. In diesem ersten „totalen“ Krieg war jetzt die ganze Bevölkerung zum Kampf aufgerufen, die Mentalität der gesamten Gesellschaft richtete sich immer mehr auf die Kriegswirtschaft aus; die „Heimatfront“ war entstanden. Das bedeutete auch für den Grund- und Hausbesitzer-Verein neue Belastungen. Die „Münchener Bürger- und Hausbesitzer-Zeitung“ war sich der schweren Aufgabe in einem Kommentar am 8. August bewusst: „Aber nicht nur von den gegen den Feind ins Feld ziehenden Söhnen unseres Volkes, auch von den zurückbleibenden Volksgenossen fordert der Krieg Einsetzung und Anspannung aller Kräfte. Das gilt von allen, insbesondere von dem H a u s b e s i t z e r. Gerade ihm erwächst in diesen Tagen harter Bedrängnis eine unendlich große Aufgabe.“ Um den zu erwartenden Problemen durch die veränderte Situation im Miet- und Kapitalwesen zu begegnen, wurde ein Kriegsausschuss gebildet, dessen Pflichten und Kompetenzen wie folgt umschrieben wurden:

- Aufklärung über die (weiterhin bestehende) Pflicht zur Mietzahlung (im Einvernehmen mit den Behörden),
- Verhandlungen mit Banken, Rentämtern und anderen zuständigen Stellen für eine Stundung der fälligen Zahlungen der Hausbesitzer (wenn nötig),
- Beschaffung von Wohngelegenheiten und finanziellen Zuschüssen für die bedürftige Bevölkerung, deren Hauptverdiener im Feld steht,
- Ausübung der Tätigkeit einer Vermittlungsstelle, die angerufen werden muss vor einer Klageeinreichung wegen finanzieller Ansprüche gegen Mieter, die in die Armee einberufen sind,
- Übernahme von Vermögens- und Hausverwaltungen von bedürftigen Hausbesitzern, die im Krieg stehen.

Es fällt auf, dass hierbei nicht nur die Interessen des Vereins und seiner Mitglieder, sondern auch – durch die Unterstützung bedürftiger Bevölkerungsschichten – allgemeingesellschaftliche Aufgaben wahrgenommen wurden. Der Kriegszustand und die allgemein empfundene Bedrohungssituation hatte zu einem „Burgfrieden“ in Deutschland geführt, nicht nur in der großen Politik, wo etwa die eigentlich pazifistisch eingestellte SPD im Reichstag die Kriegskredite bewilligte, sondern offensichtlich auch im kleineren Rahmen. Dies zeigt auch ein gleichzeitiger Aufruf des Vereinsvorsitzenden zur Sammlung, damit Hilfsbedürftige ihre Mietzahlungen bestreiten können, verbunden allerdings mit einer Mahnung an alle anderen: „Damit aber diese Hilfsaktion auch wirklich tatkräftig durchgeführt werden kann, ist es doppelt notwendig, daß diejenigen Mieter, die zu zahlen in der Lage sind, unter allen Umständen prompt und pünktlich ihren Verpflichtungen nachkommen. (...) Und nur wenn diese Kreise von Mietern ihre Pflicht erfüllen, wird es dem Hausbesitzerverein möglich werden, den Armen und wirtschaftlich Schwachen während des Krieges diejenige Hilfe zu bieten, deren sie so sehr bedürfen –: sich wenigstens eines gastlich gewährten Obdachs zu erfreuen!“

Daneben musste natürlich auch die Routinearbeit des Vereins weitergehen. In den ersten Kriegsjahren waren die Einschränkungen für die „Heimatfront“ noch nicht so groß. Der Wohnungs-Anzeiger erschien weiterhin wie gewohnt, das Leben in der Heimat ging seinen üblichen Gang, nur unterbrochen von den Aufrufen für die Zeichnung von Kriegsanleihen, die nach dem erwarteten Sieg mit Dividende zurückgezahlt werden sollten.

Der Kriegsbeginn hatte 1914 zunächst den Wohnungsmangel entschärft, da viele vor allem kleinere Wohnungen auf-

gegeben wurden, weil die Inhaber zum Militär einrückten, während die zurückbleibenden Ehefrauen zu Verwandten zogen, um durch die Haushaltszusammenlegung Geld zu sparen. Dies brachte natürlich Nachteile für die Vermieter dieser Wohnungen. Bis Ende 1916 war dieser Wohnungsüberschuss durch verstärkten Zuzug wieder beendet.

Trotz der Kriegssituation fand der Verein die Kraft für weitere grundlegende Verbesserungen in der Vereinsarbeit: Ende 1915 erfolgte der Ankauf der Straßenreinigungsanstalt durch den Verein, der damit die sowieso von den Hausbesitzern bezahlten Aufgaben in eigener Regie übernahm. Am 28. Dezember 1916 wurde mit der Gründung der „Landesbank Bayerischer Grund- und Hausbesitzervereine AG“ in München die Reihe wirtschaftlicher Unternehmungen des Hausbesitzerstandes weitergeführt. Sie war zwar kein Tochterinstitut des Münchner Hausbesitzervereins, aber – wie die Versicherung – eine Münchner Gründung und von Anfang an eng mit der Münchner Organisation zusammenarbeitend. Die Aufgabe der Gesellschaft, quasi als Landesvertretung der ebenfalls neu gegründeten reichsweit arbeitenden „Deutschen Hauptbank für Hypothekenschutz AG“ (Sitz in

Berlin, später in München), war die Stärkung des Realkredit, insbesondere durch die Sicherung der zweiten Hypotheken, und die Einführung des Lastenschutzes, das heißt die Sicherstellung aller mit dem Anwesen verbundenen Steuern und Abgaben einschließlich Hypothekenzinsen. Sie war für diejenigen Hausbesitzer Bayerns unentbehrlich, die keine eigene örtliche Hausbesitzerbank besaßen. Später in den 20er-, 40er- und 50er Jahren erhielt sie mit der Vergabe von Wiederinstandsetzungskrediten eine neue Aufgabe.

Ende März 1917 fand eine größere Umorganisation des Vereins statt. Die Vereinsleitung wurde jetzt dezentralisiert, das Schwergewicht vermehrt vom 1. Vorsitzenden an den Hauptausschuss verteilt. Aus diesem wurden vier Arbeitskommissionen gebildet, die die einzelnen Bereiche der Aufgaben des Hauptausschusses übernahmen. Eine Neueinteilung der Sektionsgrenzen, die jetzt mit den 29 Stadtbezirken übereinstimmten, ermöglichte eine bessere Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden. Jede der Sektionen wählte einen Sektionsausschuss aus fünf bis acht Mitgliedern, die fortan die „Basisarbeit“ in den Sektionen erledigten. Jeweils drei bis vier Sektionen kamen unter die Leitung eines Mitglieds des Hauptausschusses als Obmann. Dieses musste die Sektionsausschüsse beraten, Anregungen von dort an die Vereinsleitung weitergeben und den Kontakt zwischen Hauptausschuss und Sektionen aufrechterhalten. Dem Hauptausschuss oblag weiterhin die offizielle Vertretung und die Regelung allgemeiner Fragen.

Im Laufe des Krieges wurde die Lage für die „Heimatfront“ immer drückender. Die Kriegsbegeisterung war längst geschwunden, als das Grauen der Materialschlachten das wahre Gesicht des Krieges zeigte. Die alliierte Blockade zwang zu ersten Rationierungen, langsam machten sich Rohstoff- und Lebensmittelengpässe bemerkbar, auch die Geldentwertung begann sich mit ersten Preissteigerungen abzuzeichnen. Im März 1915 wurden Lebensmittelkarten eingeführt, deren Rationen laufend herabgesetzt werden mussten. Die Jahre des ständigen Kampfes um Nahrungsmittel und Brennmaterial setzten ein. Der Hausbesitzerverein versuchte nach Kräften zu helfen. So musste er sich etwa um die Brennstoffbeschaffung für Zentralheizungen kümmern oder bei der Metallbeschlagnahme im Dezember 1915 vermitteln. Nicht nur die Kirchenglocken wurden „zu Kanonen“, sondern auch viele sonstige Haushaltsgeräte aus Metall. Im Juni 1916 gab es erstmals in München eine größere Demonstration auf dem Marienplatz gegen die Not, in die der Krieg die Menschen

Miet-Vertrag.

Leoni Berzeng Widmann in Leoni Berzeng Stadtgehe vermietet an
 Herrn Hofmann Schüller und dessen Gattin unter deren
 samtverbindlicher Haftung in dem Hause Nr. 31 an der Heller Straße
 die Wohnung im 8 ten Stock Gartenhof, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Kammer,
 Keller- und Speicheranteil zum Zwecke der Benützung als Wohnung
 unter folgenden Bedingungen:
 § 1. Die Miete beginnt am 1. Juli 1917 und ist unter
 Einhaltung einer halbjährigen vierteljährigen monatlichen Kündigungsfrist
 spätestens am 1. Januar, 1. April, 1. Juli oder 1. Oktober
 am 1. Tage eines jeden Monats kündbar.
 Außerdem ist die Kündigung dieses Vertrages seitens des Vermieters (beiderseits)
oder ausgeschlossen.
 Die Kündigung des Mietvertrages ist ferner vor Beginn der Mietzeit unzulässig. Bei
 Tod oder Verzichtung der Mieter oder eines der Mieter ist vorzeitige Kündigung nach
 §§ 569 und 570 des B. G. B. nicht gestattet.
 § 2. Der Mietpreis beträgt jährlich 336 Mk. Pfg. mit Worten: Dreihundertsechunddreißig Mark
vierteljährlich monatlich und ist im Voraus, also bei Beginn der Mietzeit
 in halbjährlichen vierteljährlichen monatlichen Raten, je am ersten Tage eines
halb-, kalendermonatlichen oder Monats in bar, ohne jeglichen Abzug zu fällen
 des Vermieters zu bezahlen.
 Mieter verpflichtet sich ferner, falls er aus den Mieträumen innerhalb von 3 Jahren
 nach Mietbeginn infolge eigener Kündigung aussieht, 10%, innerhalb drei Jahren 8%,
 innerhalb vier Jahren 6% und innerhalb fünf Jahren 4% eines einjährigen Miet-
 betrags als Mietpreiserhöhung für das Auszugsjahr an den Vermieter zu bezahlen.
 Zieht der Mieter nach fünf Jahren aus, so entfällt die vorbezeichnete Mietpreiserhöhung
 vollständig.
 § 3. Bei jeder nicht rechtzeitig d. i. binnen drei Tagen nach Fälligkeit geleisteten Zahlung
 des Mietbetrages ist der Vermieter zur Kündigung des Vertrages mit dreitägiger Kün-
 digungsfrist berechtigt. Durch Annahme einer Teilzahlung wird dieses Recht auf außer-
 ordentliche Kündigung nicht aufgehoben.

Muster-Mietvertrag aus dem Jahr 1917

stürzte. In der Vereinszeitschrift fand sich immer öfter der Abdruck von Verordnungen über die Beschränkung im Verbrauch von Lebens- und Genussmitteln, zur Aufbewahrung von Kartoffeln oder zur Unterstützung von Kriegsinvaliden und Hinterbliebenen. Mit dem Massensterben im Feld und der steigenden Sterblichkeitsrate an der „Heimatfront“ (etwa im so genannten „Steckrübenwinter“ 1917/18) traten auch zunehmend Mietverluste für die Mitglieder auf.

Grundlegende und einschneidende Änderungen brachte das Jahr 1918 mit sich, die für die Gesellschaft Deutschlands insgesamt und natürlich auch für den Verein und die von ihm Repräsentierten von großer Bedeutung waren. Zu Beginn des Jahres trat in München eine Wohnungsknappheit auf, die durch den Zuzug von Rüstungs- und Industriearbeitern und durch die weitgehend stillgelegte Bautätigkeit sowohl von privater als auch von genossenschaftlicher Seite entstand. Die militärische Niederlage war für die meisten Menschen im ausgebluteten Deutschland ein ungeheurer Schock. Die Revolution im November 1918 und der darauf folgende Bürgerkrieg schufen völlig neue Rahmenbedingungen für die Vereinstätigkeit. Am 9. November erschien ein Aufruf in der Hausbesitzerzeitung: „Ueber Nacht hat Bayern die monarchische Staatsform mit der republikanischen Regierungsform vertauscht. Es ist nicht unsere Aufgabe, darüber zu rechten, ob diese Umwandlung und die Form, in der sie erfolgte, kommen mußte oder hätte vermieden werden können. Tatsache ist, die neue Regierung hat die Macht in den Händen und damit muß sich jeder ordnungsliebende Bürger abfinden. Nach den uns gewordenen direkten Zusicherungen der neuen Regierungsgewalt wird alles geschehen und alles aufgeboten, um das Leben und Eigentum aller Bürger zu schützen. (...) Hausbesitzer Münchens, es besteht sonach durchaus kein Grund zur Beunruhigung. Mehr denn je ist es vielmehr jetzt Pflicht und Aufgabe jedes Einzelnen, Ruhe und Besonnenheit zu bewahren, damit dieser gewaltige Umwälzungsprozeß sich reibungslos zum Wohle des Volksganzen vollzieht.“

Die Ermordung des ersten Ministerpräsidenten Kurt Eisner am 21. Februar 1919 stürzte München und Bayern in ein Chaos. Die gemäßigten und die radikalen Linken kämpften um die Macht. Es kam zu Gewalttätigkeiten und Plünderungen. Am 6. April wurde die erste Räterepublik ausgerufen und die radikalen Sozialisten gewannen zunächst die Oberhand. Ein Putsch der Republikanischen Schutzwehr gegen sie am 13. April konnte niedergeschlagen werden, woraufhin die zweite Räterepublik entstand. Inzwischen wurde die

Stadt von den Gegnern der Sozialisten, den so genannten „Weißen Garden“, belagert. Am 1. Mai stürzte die Räteherrschaft durch den Einmarsch der Weißen Truppen. Trotz des geringen Widerstandes richteten vor allem die Freikorps ein grausames Blutbad an; der vorherige rote Terror wurde durch den viel schlimmeren weißen Terror weit übertroffen. Der Wohnungsbau musste unter diesen Umständen zum Erliegen kommen, die chronische Wohnungsnot nahm katastrophale Ausmaße an. Die große Not prägte auch die folgenden Jahre der Inflation.

Die radikalen Sozialisten vertraten eine grundsätzlich feindselige Haltung gegenüber dem Besitzbürgertum. Bereits Anfang April 1919 kam eine Verordnung heraus, der zufolge alle Mietzahlungen nach dem 1. Mai beschlagnahmt und alle Häuser enteignet werden sollten. Dem Hausbesitzerverein gelang es, diese Maßnahme, die für die privaten Hausbesitzer zur Katastrophe geworden wäre, abzuschwächen, sodass lediglich die Einzahlung der Mieten auf ein Bankkonto zur Auflage gemacht wurde. Der politische Umschwung hat diese Vorschrift dann überholt.

Doch schon vorher war im März 1919 per ortspolizeilicher Vorschrift ein Verbot der privaten Wohnungsvermittlung erlassen und stattdessen die behördliche Zwangsbewirtschaftung des Wohnraumes durchgesetzt worden. Einige sehr geschätzte Dienstleistungen des Vereins, der Wohnungsnachweis und die Vermietungszentrale, mussten aufgehoben werden. Auch der bewährte Wohnungs-Anzeiger wurde im 40. Jahrgang eingestellt. Die Mieter konnten zukünftig nicht mehr eigenständig ausgesucht werden, sondern wurden von den Stadtbehörden zugewiesen. Für die Abwicklung war das städtische Wohnungsamt zuständig. Der Verein beschloss daraufhin, auch die Hausverwaltertätigkeit zu beenden. „Es kann vom Verein den Mitgliedern gegenüber nicht verantwortet werden, daß deren Anwesen von Mietern bevölkert werden, über deren Auswahl der Verwaltung selbst nach keiner Richtung hin ein Verfügungsrecht zusteht. Es ist nicht ausgeschlossen, daß dadurch in dem einen oder anderen Anwesen Verhältnisse sich entwickeln, die für den Besitzer von nicht absehbaren Folgen begleitet sind, ohne daß die Abteilung Hausverwaltung darauf einen Einfluß auszuüben im Stande ist“, lautete die Begründung im Protokoll der Ausschusssitzung vom 28. März 1919. Die städtischen Maßnahmen wurden flankiert durch die staatliche Rahmengesetzgebung, zum Beispiel durch Verordnungen zur Bekämpfung der Wohnungsnot der bayerischen Staatsregierung am 29. April oder eine Mieterschutzverordnung vom 22. Juni 1919. Zusätzlich gab es zahlreiche

Verordnungen und Gesetze, die die deutschen, bayerischen und Münchner Hausbesitzer zunehmend in ihrem Verfügungsrecht beschränkten und ihnen erhebliche Lasten auferlegten. Diese sehr harten Maßnahmen sind nur zu verstehen unter dem damaligen Zwang der Verhältnisse: 1918/19 mussten etwa 8.500 wohnungslose Personen in München in Massenvierteln untergebracht werden. Allerdings wurden die Maßnahmen nicht aufgehoben, als der Zwang Mitte der 20er Jahre nachließ, sondern in einer Tendenz zur Bevorzugung der Mieter auf breiter Ebene bis nach dem Zweiten Weltkrieg beibehalten. Der „Münchener Bürger- und Hausbesitzer-Zeitung“ blieb am 5. April nur der Blick in die Zukunft: „Es bleibt nur die Hoffnung, daß vielleicht aber auch wieder der Zeitpunkt kommen wird, wo die Erkenntnis dämmert, daß man den hier eingeschlagenen Weg irrtümlicherweise für gesunde Wirtschaftspolitik gehalten hat und daß man dann wieder – wie in der Vergangenheit – die Mitwirkung der Hausbesitzerorganisation auf dem Gebiete des Wohnungsnachweises nicht nur für wünschenswert, sondern für notwendig erachtet. Im Interesse der Allgemeinheit wünschen wir, daß baldigst der Weg zur Vernunft zurückgefunden wird“.

Nach den Stadtratswahlen am 15. Juni 1919 hatten trotz der inzwischen eingetretenen Beseitigung der Räterepublik die sozialistischen Parteien wieder die Mehrheit. Im Juni 1919 wurde ein Passus in die Satzung eingefügt, in dem der Grund- und Hausbesitzerverein sich als gemeinnützigen Verein bezeichnete. Am 1. November 1919 musste der Verein die Stadtreinigungsanstalt gegen seinen Willen an die Stadt München verkaufen, die diese Tätigkeit im Rahmen einer größeren Kommunalisierungskampagne inzwischen als gemeindliche Aufgabe ansah. Die Benutzung der städtischen Straßenreinigung wurde den Hausbesitzern zur Pflicht gemacht.

Die Notzeiten des Krieges und die Wirren der Rätezeit in München haben viele Umwälzungen im althergebrachten System mit sich gebracht, von denen einige auch nach der Wiederherstellung der (bürgerlichen) Ordnung bestehen blieben. Der Zwang der Umstände nötigte auch die bürgerlichen Parteien zu dirigistischen Maßnahmen, die heutzutage undenkbar erscheinen würden. Die lange Dauer der Wohnungszwangswirtschaft oder die umfassenden Verstaatlichungs- und Kommunalisierungspläne waren also nicht allein auf die sozialistischen Parteien zurückzuführen, obwohl die „Nymphenburger Zeitung/Neuhauser Nachrichten“ dies in ihrer Ausgabe vom 6. Dezember 1919 so sehen wollte: „In München ist unter den Gewerbetreibenden große Aufregung entstanden wegen der von den sozialistischen Parteien

unternommenen Kommunalisierungsbestrebungen. Die Straßenreinigung ist bereits kommunalisiert, die Kinos, das öffentliche Fuhrwerksgewerbe, das Kaminkehrergewerbe usw. sollen dann an die Reihe kommen. Ob damit die Serie der zu kommunalisierenden Gewerbszweige abgeschlossen ist, darf als zweifelhaft gelten (...). Diese ganze Kommunalisierungsaktion muß selbstverständlich zur Vernichtung eines großen Teiles des selbständigen Mittelstandes führen. Dabei lehrt die Erfahrung, daß die Kommunalisierung keineswegs immer im öffentlichen Interesse liegt.“ Die Übernahme der Straßenreinigung durch die Stadt war nach einstimmigem Beschluss aller Parteien des Stadtrats geschehen. Die Kommunalisierungen und die Zwangsbewirtschaftung des gesamten Wohnungswesens sollten aktuell der herrschenden Wohnungsnot entgegenwirken. Der Nachteil war jedoch auf längere Sicht, dass durch die gesetzliche Niederhaltung der Mieten das vorhandene Kapital für Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohnungen seitens der Eigentümer gering geworden war (und sicherlich auch die Bereitschaft zu solchen Maßnahmen). Die schleichende Wertminderung traf letztlich auch die Wohnqualität der Mieter. Diesbezügliche Warnungen des Hausbesitzervereins und auch Vorschläge zur Verbesserung der Situation auf dem Gebäudewirtschaftsmarkt fanden jedoch in der Öffentlichkeit wenig Gehör.

Die große Inflation von 1921 bis 1923 hat dann viele der Entwicklungen unterbrochen, die nach dem Krieg zur Wiederherstellung der Vorkriegsverhältnisse begonnen worden waren. Wie die gesamte deutsche Wirtschaft stand der Verein der so genannten „Friedensmiete“, d. h. der Situation vollkommen hilflos gegenüber. Selbst die ab Februar 1923 eingeführte monatliche Festlegung der Mietpreissätze wurde ad absurdum geführt, da die Preise erheblich schneller stiegen als die Mietbeträge angepasst werden konnten. Die Sätze schossen pro Monat jedesmal um mehrere tausend, später um mehrere hunderttausend Prozent nach oben. Im September betrug der Mietsatz bereits das 27.075fache der so genannten Friedensmiete, d. h. der Mietsätze vor dem Krieg. Doch bis zur Wirksamwerdung der Anpassung waren die Preise bereits wieder davongelaufen. Ende 1923 schließlich kostete die monatliche Kaminkehrergebühr mehr als die gesamte Mieteinnahme einbrachte. Der so oft beschworene Vorteil von Sachwerten in Inflationszeiten brachte in diesem Falle wenig Nutzen, da man von den Sachwerten alleine keine Einnahmen zum Lebensunterhalt erzielen konnte. Auch die Hausbesitzer wurden in den allgemeinen Strudel hineingerissen. Am 6. Okt-

ober 1923 klagte die „Münchener Bürger- und Hausbesitzer-Zeitung“: „Wenn sich ein Mieter heute eine Glühbirne für seine Wohnung kaufen muß, dann muß er Hunderte von Millionen Papiermark in den Beutel tun; und wenn der Hausbesitzer eine Treppenlampe braucht, bleibt ihm auch nichts anderes übrig. Die Erneuerung einer Sicherung kostet die Kleinigkeit von etwa 50 Millionen Mark.“ Auch die Mitgliederbeiträge mussten monatlich erhöht werden, die Aufrufe zur pünktlichen Zahlung häuften sich, da bei verspäteter Zahlung die Beträge keinen Wert mehr hatten. Die Zeitschrift des Vereins ist ein Spiegel dieser Entwicklung. Nachdem seit dem 11. August 1923 keine Ausgabe mehr erschienen war, bestand die am 1. September erscheinende Folge nur noch aus einem einzigen beidseitig bedruckten und im Format reduzierten Blatt. Die folgenden Ausgaben am 1. und 6. Oktober, am 3. und 29. November sowie am 29. Dezember wiesen das gleiche reduzierte Format auf. Erst die erste Ausgabe des folgenden Jahres vom 12. Januar 1924 hatte wieder den alten Umfang, ab 2. Februar erschien sie wieder wöchentlich.

Die Währungsreform und die Einführung der Rentenmark im November 1923 (ab 1924 Reichsmark) rettete die Wirtschaft allgemein und auch den Hausbesitzerverein vor dem endgültigen finanziellen Zusammenbruch, wenn es auch noch einige Zeit dauerte, bis wieder normale Verhältnisse auch bezüglich der Mietpreisbildung eingetreten waren.

In den Notjahren hatte sich vor allem der 1. Vorsitzende Humar auf allen politischen Ebenen und bei den einschlägigen Behör-

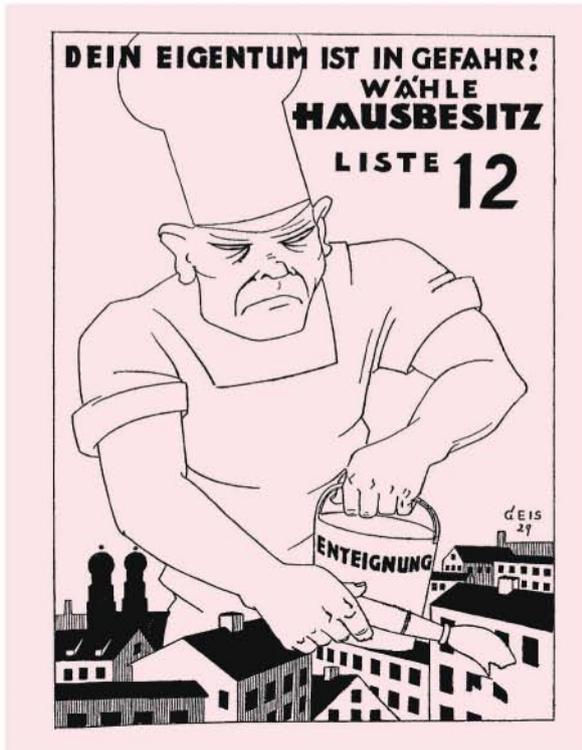
den und Gremien für die Belange der Hausbesitzer eingesetzt. Auf der Generalversammlung am 28. März 1924 trat er von seinem Amt zurück, blieb aber Mitglied des Hauptausschusses. Zur Begründung führte er laut einem Bericht in der „Münchener Bürger- und Hausbesitzer-Zeitung“ vom 5. April aus, er müsse sich „von der Kleinarbeit entlasten. Die Fülle der ihm jetzt obliegenden Arbeit, im Verein, der Bank, der Versicherung, im Landesverband, im Zentralverband, im Stadtrat und Reichswirtschaftsrat und Deutschen Städtetag, bedinge einen Abbau. Auch nach Entlastung von der Kleinarbeit verbleibe noch ein gerüttelt Maß voll Arbeit, und er verspreche, zur Erledigung dieser Arbeiten mitzuarbeiten nach bestem Können und mit allen Kräften.“ Neuer 1. Vorsitzender wurde Joseph Aschenbrenner.

In der zweiten Hälfte der 20er Jahre gab es im Deutschen Reich und auch in München – wo ab Dezember 1924 eine bürgerliche Mehrheit unter Karl Scharnagl (1881-1963) regierte – mit der Beruhigung der politischen und finanziellen Situation auf allen Gebieten einen wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwung. Die „Goldenen Zwanziger Jahre“ begannen. Jetzt konnte man endlich an den Wiederaufbau gehen, um den Stand von vor dem Ersten Weltkrieg wieder zu erreichen. In das Jahr 1924 fallen die ersten Anfänge einer bedeutsamen Aktion im Interesse des bayerischen und Münchner Hausbesitzes. Die Kriegs- und Inflationsjahre, insbesondere auch die jahrelange künstliche Niedrighaltung der Mieten hatten es den Hauseigentümern unmöglich gemacht, die immer notwendiger gewordenen Instandsetzungsarbei-

Josef Aschenbrenner, Vorsitzender 1924-1926

Fünfter Vereinsvorsitzender war von 1924 bis 1926 der Landesgewerberat Josef Aschenbrenner (1875-1945), der nach zweijähriger Leitung des Vereins wegen Arbeitsüberlastung den Vorsitz niederlegte, aber weiter im Hauptausschuss Mitglied blieb. Der Steinmetzmeister aus Schwabing besaß die Firma Aschenbrenner & Körnlein in der Ungererstraße. Aschenbrenner hatte eine Vielzahl von Funktionen inne. So war er Vizepräsident der Handwerkskammer von Oberbayern, 2. Vorsitzender des Reichsverbandes des deutschen Steinmetz- und Steinbildhauergewerbes und Schriftleiter der Bundeszeitung, Vorsitzender des Landesverbandes der Steinmetzmeister und Steinbildhauer in Bayern.





Wahlaufzur zur Gemeindevwahl auf der Titelseite der „Münchener Bürger- und Hausbesitzer-Zeitung“ vom 7.12.1929

ten zu finanzieren und so gegen den schleichenden Wertverfall der Wohnungen vorgehen zu können. Auf Initiative des Münchner Hausbesitzervereins wurden preiswerte Kredite zur Instandsetzung von Wohnungen in ganz Bayern sowohl vom bayerischen Staat als auch von der Stadt München, später auch von der staatlichen Brandversicherungskammer zugesagt, über deren Verteilung paritätisch besetzte Kommissionen entschieden. Diese Maßnahme brachte einen spürbaren Aufschwung der Gebäudewirtschaft und auch des Handwerks, das endlich wieder ausreichend Aufträge erhielt. Hierbei spielte die im Kriege ursprünglich für andere Zwecke gegründete Landesbank bayerischer Grund- und Hausbesitzervereine eine wichtige Rolle. Sie wurde vom bayerischen Staat mit der Verwaltung und Vergabe der Reparaturkredite in 156 städtischen Gemeinden Bayerns betraut. In München haben von Januar 1924 bis Dezember 1930 insgesamt 2.024 Anwesensbesitzer Instandsetzungskredite in Höhe von 4,5 Millionen Reichsmark erhalten.

In der Sitzung des Hauptausschusses am 23. April 1926 wurde Franz Seyfried, der bereits 20 Jahre als enger Mitarbeiter Humars tätig gewesen war, zum neuen 1. Vorsitzenden gewählt.



Franz Seyfried, Vorsitzender 1926-1946

Im Mai 1926 wurde der Versicherungsdirektor Franz Seyfried (1884-1960) einstimmig zum neuen Vereinsvorsitzenden gewählt. Schon seit 1911 war er Leiter der Bayerischen Hausbesitzer-Versicherungs-Gesellschaft. Bis zum Jahr 1943 war er auch Hauptschriftleiter der Münchner Hausbesitzer-Zeitung. Dabei beherrschte er die Kunst, auch die sprödeste Materie einprägsam, interessant, ja sogar unterhaltend zu gestalten. Von 1929 bis 1933 gehörte Seyfried auch dem Münchner Stadtrat an. Dem Geschick von Franz Seyfried ist es zu verdanken, dass die Selbständigkeit der Haus- und Grundbesitzer-Organisation auch während der NS-Zeit bewahrt werden konnte. 1945 legte er das Amt des Vereinsvorsitzenden nieder. Als er im Dezember 1960 verstarb, wurde die Person Franz Seyfried mit den Worten gewürdigt: „Er war ein Mensch von bester Prägung. Wo er stand und saß, herrschte allein durch ihn eine gute Atmosphäre. Er war ein froher Mensch, voll Güte und Hilfsbereitschaft, der keinen Streit aufkommen ließ und mit seinem Humor jeden Streit besänftigen konnte.“

In den folgenden Jahren konnte der Verein den Bedeutungs- und Tätigkeitsumkreis, den er vor dem Ersten Weltkrieg gehabt hatte, nach und nach wiedererlangen. Die Lockerungen der Zwangswirtschaft über gewerblich und geschäftlich genutzte Räume sowie hochwertige Wohnräume Ende Dezember 1926 ermöglichte es, in der Geschäftsstelle seit Anfang 1927 wieder eine Vermietungszentrale für diese Räumlichkeiten einzurichten und auch einen „Anzeiger über vermietbare Geschäftsräume“ als Beilage zur Vereinszeitschrift herausgegeben, der jedoch zunächst nicht über eine Druckseite hinaus kam. Der Verein empfahl seinen Mitgliedern, die neuen Freiheiten nicht über Gebühr auszunutzen und Zurückhaltung bei der Kündigung und Neuvereinbarung von Mietverträgen zu üben, um den erhofften weiteren Abbau der Wohnungszwangswirtschaft nicht zu gefährden. In Zusammenarbeit mit den örtlichen Handels- und Handwerkskammern wurden Mietausgleichstellen geschaffen, um in strittigen Fällen gerechte Lösungen zu finden. Für den regen Beratungsdienst und die Rechtshilfe im Bereich des Wohnungswesens waren inzwischen 24 Angestellte des Vereins nötig geworden. Neben

den privaten Dienstleistungen standen die Wachsamkeit gegenüber Strömungen in Politik und Gesetzgebung zu Lasten des Haus- und Grundbesitzes und der Kampf um die Verbesserung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse. Nicht nur die Steuern, auch die mit diesen verbundenen kommunalen Lasten hatten sich seit dem Krieg zuungunsten der Hausbesitzer verschoben. Die Münchner Grund- und Hausbesitzer, die etwa 2% der Gesamtbevölkerung ausmachten, brachten im Jahr 1927 etwa 43% der Steuereinnahmen der Stadt München auf.

Bevor sich mit der beginnenden Weltwirtschaftskrise im Jahr 1929 das Ende der „Goldenen Zwanziger“ ankündigte, konnte der Verein am 10. August 1929 mit einem großen Festabend sein 50jähriges Gründungsjubiläum begehen. Nach der Festrede des 1. Vorsitzenden und obligatorischen Grußworten erfreuten die Festrevue „Hausbesitzers Erdewallen“ in acht Bildern mit Musik von Max Stumbeck und Texten von Hans Gebhart und Beda Hafen sowie weitere Programmpunkte die Teilnehmer in der mit Tannengirlanden, Blattpflanzen und Fahnen geschmückten Festhalle des Männerturnvereins an der Häberlstraße 11. Zugleich wurde



Vorstandschafft und Hauptausschuss im Jubiläumsjahr 1929.

Oberste Reihe: Emil Hirsch, A Korn, M. Eckmüller, Rechtsanwalt A. Schriefer.

Mittlere Reihe: Heinrich Decker, A. Noichl, O. Consée, Architekt M.H. Voigt, Gewerberat Kössler sen., Sebastian Eglinger

Untere Reihe: O. Reg. Rat. L. Stindt, Oberbürgerm. Karl Scharnagl, Josef Humar, Franz Seyfried, Landesgew.. Rat J. Aschenbrenner

eine 70 Seiten starke Festschrift zum Preis von 2 Reichsmark herausgegeben, die Beiträge von Georg Gipfer, Franz Seyfried, Hermann Etzel, Ludwig Schmid und Ludwig Pest beinhaltete.

In der Jubiläumsnummer der „Münchener Bürger- und Hausbesitzer-Zeitung“ am 3. August 1929 schloss Ludwig Schmid – der spätere Vereinsvorsitzende – seine Übersicht über die Entwicklung des Grund- und Hausbesitzer-Vereins in den vergangenen 50 Jahren mit den Worten: „Die Mün-

chener Hausbesitzerorganisation ist das Ergebnis einer Unsumme von Einzelarbeit sowie einer zielbewußten Führung, die sich allzeit auf die tätige Mitarbeit einer treuen Gefolgschaft und starken Zusammenhalt der ganzen Mitgliedschaft verlassen konnte. Möge es dem Verein wie in den vergangenen 50 Jahren so auch heute und immer gelingen, durch sein Schaffen und Wirken der Gesamtheit der Hausbesitzer zu nützen und den einzelnen Mitgliedern zu helfen.“



Der älteste Beleg des Vereins: Die Beitragsquittung von Cajetan Graf, Besitzer des Hauses Westenriederstraße 24, vom 1. Juli 1882



Karikaturen anlässlich des 50-jährigen Vereinsjubiläums 1929 (siehe auch Seite 28 und 29)

Dachgeschoß-Ausbau

übernimmt unter Garantie.
Dr. Jusschmidt, Innen-Architekt.

Funkspruch!
Die Wohnungszwangswirtschaft
wurde letzte Nacht beseitigt.
Hebamme Maier.

Schönheits Reparaturen
und
Fassaden -
Anstrich
billigst bei:
O. Conserich

Herzlich Willkommen
zum
50
Jubiläum
des Gr. u. B.-Vereins München

Kurzschluss

RADIO-APPARATE
Spezialität:
Laut-
sprecher
in jeder
Form
und
Grösse

Heute spricht Generalsekretär Knüller über:

Die praktische Auswirkung der neuen Lockerungsverordnung.

Elektrische
Hausanschlüsse
mit unterirdischer
Strom
Führung

Der Haus- und Grundbesitzerverein 1930-1954

von Benedikt Weyerer

1930-1933

Eine Denkschrift des Haus- und Grundbesitzervereins München über „Die Lage am Münchener Wohnungs- und Geschäftsraummarkt“, basierend auf einer Untersuchung im Oktober 1930, befasste sich mit den Auswirkungen der staatliche festgelegten Mieten und dem Mietrecht. Dieses schützte einerseits die Mieter vor unangemessenen Forderungen seitens der Vermieter, legte andererseits aber den Mietern keine festgelegten Mieten auf, wenn diese als Untervermieter selbst in die Rolle des Vermieters schlüpfen. Es hieß: „Die Ausnutzung der Spanne zwischen der obrigkeitlich festgesetzten Hauptmiete und der gesetzlich praktisch nicht eingeschränkten Untermiete bietet den Inhabern von Altwohnungen eine ebenso mühelose wie ausgiebige Verdienstmöglichkeit. Die Einzelperson, die heute aus der Untermieteinnahme nicht nur die Wohnungsmiete ganz oder zum größten Teil bezahlt, sondern vielfach aus dieser Einnahme lebt, ist in den Jahren der Zwangswirtschaft zu einer typischen Erscheinung unter den Inhabern von Altwohnungen geworden.“

Die Denkschrift wies auf die unsozialen Folgen hin, durch die Familien ohne zwingenden Grund finanziell belastet wurden: „Das Ergebnis ist, daß jetzt nach 10jähriger Wohnungszwangswirtschaft massenhaft Wohnungen sich im Besitze von Personen befinden, die ihre Wohnungen hauptsächlich nur als Untervermietobjekt betrachten, und die als überflüssige Zwischenhändler zwischen den Hausbesitzern und den Wohnungssuchenden stehen und, gestützt auf ihr gesetzlich geschütztes Besitzrecht, verhindern, daß die wohnungssuchenden Untermietfamilien die untergemieteten Räume direkt vom Hausbesitzer mieten.“

Der Begriff „Altwohnungen“ steht dabei im Gegensatz zu den „Neuwohnungen“, die damals fast ausschließlich durch private Baugenossenschaften oder öffentliche Wohnbaugesellschaften errichtet wurden. Eine Ausnahme bildete hier die Borstei in Moosach, deren 773 Wohnungen privat vom Architekten Bernhard Borst in den Jahren 1924-1929 finanziert und gebaut worden waren. Ansonsten entstanden seit dem Ende des Ersten Weltkriegs 1918 und dem Beginn der Wohnungszwangswirtschaft seit 1919 fast ausschließlich

Mietwohnungen in Anlagen, die etwa der 1927 gegründeten städtischen Gemeinnützigen Wohnungsfürsorge AG (GEWOFAG) gehörten. Die GEWOFAG verdankte ihre Entstehung den Bemühungen von Oberbürgermeister Karl Scharnagl, der der bürgerlichen Bayerischen Volkspartei angehörte und als Privatmann selber Mitglied im Haus- und Grundbesitzerverein war. In diesem Fall allerdings setzte er sich für die Interessen der zahlenmäßig größeren Gruppe der auf Mietwohnungen angewiesenen Familien ein.

In der Denkschrift vertrat der Haus- und Grundbesitzerverein natürlich seine eigenen Interessen und scheute hier nun nicht davor zurück, selber staatliche Gesetzesmaßnahmen zu fordern: „Anstatt auf gesetzlichem Wege dafür zu sorgen, daß diejenigen Wohnungsinhaber, die ihre Wohnungen nur zum Zwecke der Untervermietung beibehalten, diese Wohnungen für die Familien als Hauptmieter freimachen, die jetzt dort zu teuren Untermietpreisen wohnen, verfolgt unsere derzeitige Wohnungs- und Baupolitik das Ziel, für alle in Untermiete wohnenden Haushaltungen Neubauwohnungen zu schaffen. Dabei ist es von vornherein klar, daß die Inhaber von Altwohnungen, die sich als gewerbsmäßige Untervermieter betätigen, ihre Wohnungen in dem Moment nicht mehr halten können, in dem die Untermietfamilien in Neuwohnungen abziehen.“ Die „Münchner Bürger- und Hausbesitzer-Zeitung“ (MBHZ) argumentierte am 7. Februar 1931, die dadurch drohenden Mietausfälle müssten nicht sein, wenn sich die gesetzliche Lage ändere und die öffentliche Hand sich damit die hohen Kosten für die Neubausiedlungen sparen könne.

Die Weltwirtschaftskrise seit 1929 brachte die bürgerliche Reichsregierung unter Heinrich Brüning und die bayerische Regierung unter Heinrich Held von der Bayerischen Volkspartei dazu, nicht nur Gehälter und Wohlfahrtsleistungen zu kürzen, sondern auch Steuern zu erhöhen, wenn nicht gleich neue zu erfinden. Auf Hausbesitzerseite machte sich hier die Mietzinssteuer unangenehm bemerkbar, weil sie nicht nur eine finanzielle Einbuße darstellte, sondern auch notwendige Instandsetzungsarbeiten behinderte und damit auf lange Sicht das Eigentum schädigte. Man forderte ein Ende der Wohnungszwangswirtschaft, um einerseits zum freien Mietrecht zurückzukehren, so wie es bis zu Beginn

des Ersten Weltkriegs 1914 geherrscht hatte, zu einer Zeit, als es das für heutige Münchner Verhältnisse ungewöhnliche Problem der leer stehenden, unvermietbaren Wohnungen gab. Andererseits wollte man das seit dem revolutionären März 1919 bestehende Verbot der privaten Wohnungsvermittlung – seitdem vom städtischen Wohnungsamt ausgeübt – aufgehoben haben.

Eine Flut von Notverordnungen auf Reichsebene – unterzeichnet von Reichspräsident Paul von Hindenburg – dokumentierte die Hilflosigkeit der Regierungen, der sich ständig verschärfenden Wirtschaftskrise Herr zu werden. Nicht nur die staatlichen Beamten und Angestellten, die Arbeitslosen und noch Arbeitenden mussten massive finanzielle Einbußen hinnehmen, auch die Hausbesitzer wurden zur Kasse gebeten. Die MBHZ warnte am 11. April 1931 unter der Überschrift „Der Hausbesitz – das Freiwild des Staates“: „Im Kampf gegen die Aufsaugung des Hausbesitzes durch den Staat auf dem Wege der Wohnungszwangswirtschaft und der ins Phantastische gesteigerten Hausbesteuerung stand der Hausbesitz jahrelang einsam gegen die öffentliche Meinung. Nur selten fanden Artikel, die sich mit der Lage des Hausbesitzes und ihrer Rückwirkung auf die Gesamtwirtschaft befaßten, Eingang in die Tagespresse.“ Weiter sprach die Zeitung vom der „erschreckenden Froschperspektive dieses fiskalischen Raubtierinstinktes“, vom „Beginn einer bewußten Sozialisierung des Eigentumsbegriffes in seinem ureigensten Wesen, dem Hausbesitz“ und vom „Wahnsinn mit Methode“, wenn die Mieten seit 1914 eingefroren seien, während die Belastungen der Hausbesitzer stiegen. Auf diese Weise käme die wirtschaftlich zentrale Baubranche nie mehr auf die Beine. Der Artikel erklärte beschwörend:

„Warum wir das alles sagen? Weil nunmehr die Zeit reif geworden ist, die große Öffentlichkeit mit Aussicht auf Erfolg nicht nur über die grandiose Torheit aufzuklären, als welche sich heute wieder einmal eine im größten Maßstabe durchgeführte Sozialisierungsmaßnahme enthüllt, sondern auch die ebenso grandiose Verkehrtheit dieser Sozialisierung des deutschen Hausbesitzes als eigentliche, tiefste Ursache der allgemeinen Wirtschaftstagnation in Deutschland.“

Eine „Vierte Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zum Schutze des inneren Friedens“ trug Hindenburgs Unterschrift vom 8. Dezember 1931. Sie sollte das Konsumverhalten der Bevölkerungsmehrheit ankurbeln und schrieb dazu die Senkung der Altbaumieten um 10 Prozent vor, wobei gleichzeitig Untermieten nicht betroffen waren. Zudem wurde den Mietern ein außerordentliches Kündigungsrecht zugestanden. In dieser für den Haus- und Grundbesitz bedrohlichen Situation lud der Verein zu einer „Aufklärungsversammlung“ am 22. Dezember 1931 im Löwenbräukeller am Stiglmaierplatz ein. Um den vorhersehbaren heftigen Unmutsbekundungen der um ihre Existenz fürchtenden Mitglieder vorzubeugen, wurde in der kurzfristigen Einladung in der MBHZ vom 19. Dezember 1931 gleich mitgeteilt: „Ohne Diskussion“. Angesichts dieser Lage verwehrten sich die Redner ein für alle Mal gegen den weit verbreiteten Vorwurf, die Hausbesitzer seien Ausbeuter.

Immerhin stellte die rechtsnationale Regierung unter Reichskanzler Franz von Papen 1932 einen Betrag über 100 Millionen Reichsmark zur Finanzierung von Hausreparaturen zur Verfügung, wodurch man auch in München an die Erhaltung der Haussubstanz gehen konnte und das Handwerk

Aufklärungsversammlung über die Vierte Notverordnung und deren Auswirkung auf den Hausbesitz.

Wir laden hiermit die Mitglieder des Grund- und Hausbesitzervereins München e. V. zu einer am

**Dienstag, den 22. Dezember 1931, abends 8 Uhr
im Festsale des Löwenbräukellers stattfindenden**

Aufklärungsversammlung ohne Diskussion etn.

Münchener Bürger- und Hausbesitzer-Zeitung vom 19. Dezember 1931

profitierte. Papen spielte eine Schlüsselrolle bei der Machtübergabe an Adolf Hitler am 30. Januar 1933. Hitler versprach allen außer den Juden alles, selbst einen Sozialismus wollte er in Gang setzen, allerdings einen anderen als den der damals jüngsten Vergangenheit, vor dem sich der Haus- und Grundbesitzverein gefürchtet hatte. Kein Wunder, dass der Haus- und Grundbesitzverein München den Machtwechsel in der Hoffnung begrüßte, nun würden seine Interessen berücksichtigt. Diese Hoffnungen erfüllten sich jedoch nicht – im Gegenteil: Noch nie ging es den Hausbesitzern so schlecht wie in den Jahren 1933 bis 1945, und das gleich mit dem Jahr 1933 beginnend und sich im Lauf der Zeit steigend.

1933-1939

Am 2. August 1933 fand eine mit Hakenkreuzfahnen geschmückte Mitgliederversammlung statt, über die die MBHZ drei Tage später berichtete und titelte: „Das Bekenntnis des Münchener Hausbesitzes zum neuen Staat.“ Der 1. Vorsitzende Franz Seyfried bekannte das uneingeschränkte Bekenntnis zur Führung des neuen Staates und die Bereitwilligkeit des Hausbesitzes, die Bestrebungen der



Sonnenstraße 13; Foto vom 22.6.1935

Regierung zu unterstützen. Seyfried äußerte sich hier nicht konkret, ob er sämtliche Bestrebungen der Nationalsozialisten meinte, etwa auch die Verfolgung unliebsamer Personengruppen wie der Sozialisten und Juden. Aber das Verhalten des Vereins als rein pragmatische Interessenvertretung lässt nicht darauf schließen, dass man die Terrordrohungen der Nationalsozialisten, die absurden Wahnideen entsprangen, mehrheitlich unterstützte, sondern dass man in der NSDAP lediglich eine Hoffnungsträgerin für die Sache der Hausbesitzer zu erkennen vermeinte – so problematisch eine solche Einschränkung auch scheint.

Auf der Versammlung versicherte auch der Präsident des Zentralverbandes Deutscher Haus- und Grundbesitzvereine, der Münchner Josef Humar, dass man sich geschlossen hinter den „Führer“ stelle, und bekräftigte: „Dem deutschen Haus- und Grundbesitz ist im Rahmen dieser Aufbauarbeit eine bedeutende Aufgabe zugewiesen. Immer ist der Hausbesitz in vorderster Linie gestanden, wo es um die höchsten Güter der Nation ging, bildet doch die von ihm verwaltete Scholle ein Stück Heimat Erde. Deshalb wird er auch diesmal nicht versagen. Die Parole heißt: Ein starker Hausbesitz im starken Staat!“ Die MBHZ berichtet: „Mit einem von der ganzen Versammlung spontan aufgenommenen Heilruf auf den Reichspräsidenten [Hindenburg] und den Reichskanzler [Hitler] schloß Humar seine Ausführungen, womit die eindrucksvoll verlaufene Kundgebung des Münchener Hausbesitzes ihr Ende fand.“ Auf der Mitgliederversammlung am 23. Juli 1934 kam die Situation der Hausbesitzer im nationalsozialistischen Staat zur Sprache. An der vielgestaltigen und komplizierten Besteuerung der Zeit vor 1933 habe sich nichts geändert, wie die 1934 umgetaufte „Münchener Hausbesitzerzeitung“ (MHBZ) am 28. Juli 1934 die Öffentlichkeit schwarz auf weiß wissen ließ: „Bezüglich der Realbesteuerung betonte der Berichterstatte, daß der Hausbesitz darüber enttäuscht ist, daß der hohe Steuerdruck auch unter der Herrschaft der neuen Regierung nicht merklich gelindert und insbesondere auch die Nachlaßschuld der früheren bayerischen Regierung bisher nicht beglichen worden ist. Wenn auch trotz wiederholter Versuche ein positiver Erfolg versagt blieb, so weiß man aus den mehrfachen Erklärungen von Staatssekretär Reinhardt doch das eine, daß eine umfassende Steuerreform mit dem Ziele des Steuerabbaus in Vorbereitung ist.“

Diese auch schon damals häufig aufgestellte Behauptung, durch Steuerabbau mehr Steuern einnehmen zu wollen, hatte aber 1934 einen ganz konkreten Hintergrund: Die Aufrüstung zum geplanten nächsten großen Krieg lief auf

Hochtouren, und dafür brauchte man das Geld der Bevölkerung. Auf der Versammlung trat auch ein Hauptmann a.D. Starck vom Reichsluftschutzbund auf und hielt einen Vortrag über die Notwendigkeit des Luftschutzes im allgemeinen und die Frage „Hausbesitz und Luftschutz“ im besonderen. Mit Lichtbildern versuchte er, bei den Anwesenden Verständnis für diese Art der passiven Aufrüstung zu wecken, deren finanzielle Durchführung später an den Hausbesitzern hängen blieb. Noch glaubte man, nie mit der entsprechenden Realität konfrontiert zu werden, denn die MHBZ berichtete: „(...) forderte der Vorsitzende der Versammlung [Seyfried] die Versammlung auf, ein Sieg Heil auf den Volkskanzler Adolf Hitler auszubringen, auf den das ganze Volk in seinem Kampfe um die wirtschaftliche und politische Wiedergeburt Deutschlands blickt und zu dessen Führerschaft sich der Münchener Hausbesitz erneut bekennt. Die Versammlung stimmte begeistert in das Sieg Heil auf den Führer ein.“

Schon vorher, datiert auf den 28. Mai 1934, hatte die „Fliegerortsgruppe München des Deutschen Luftsport-Verbandes“ allen Hausbesitzern eine Aufforderung zukommen lassen, Geld zu sammeln, um den Luftkrieg über das Steueraufkommen noch hinausgehend zu finanzieren: „Wieder überreicht der Vertrauensmann der Bezirksinspektion Ihnen eine Haus-Sammelliste. Diesmal soll im Rahmen der Deutschen Luftfahrt-Werbewoche für die deutsche Fliegerei gesammelt werden. Bitte sind Sie nicht ungehalten! Denken Sie mit uns einen Augenblick nach, warum Luftfahrt Not tut! Warum wir den einzelnen Deutschen um einen Beitrag bitten müssen, nachdem der Versailler Friedensvertrag staatliche Förderung der Fliegerei nicht zulässt. Wir wissen, Sie werden sich freudig der Mühe unterziehen, mit gutem Beispiel vorangehen und die Haus-Sammelliste selbst von Wohnung zu Wohnung tragen und dazu ein aufmunterndes, aufklärendes Wort finden! Denn auf Ihrer Liste soll jeder Mieter einen Beitrag gezeichnet haben: zu Stolz und Ehre des Hausbesitzers! Dafür im voraus unseren deutschen Fliegerdank! Heil Hitler!“ Unabhängig von sonstigen Meinungen zur Luftwaffe ist festzuhalten, dass diese später nie in der Lage war, den Hausbesitz in Deutschland vor feindlichen Angriffen zu schützen, auch nicht das Münchner Vereinsgebäude in der Sonnenstraße, das am 19. September 1942 den ersten Bombentreffer erlitt.

Der neue reichsweite Einheitsmietvertrag von 1933 enthielt einen Abschnitt, der ebenfalls bereits auf das nahende Unheil hinwies: „Gemäß Anordnung des Reichsministers für Luftfahrt dürfen in den Speicherräumen leichtentzündliche

Gegenstände wie Packmaterial (...) nicht aufbewahrt bzw. aufgestellt werden.“ Später enthielten die Verträge folgenden Zusatz: „Der Mietvertrag wird aufgehoben, wenn von der Lokalbaukommission eine zwangsweise Räumung verlangt wird“, oder anders ausgedrückt: wenn vermietete Räume zu Schutzräumen umgebaut wurden. Die Gelder, die man als Hausbesitzer eigentlich zur Erhaltung der Bausubstanz investieren wollte, flossen nun zumindest teilweise in den gesetzlich vorgeschriebenen Luftschutz, der ja die Zerstörung des Besitzes beinhaltete.

Der Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 1935 beschrieb den Zusammenhang zwischen steuerlicher Belastung und dem offenen Beginn der Aufrüstung folgendermaßen: „Das wichtigste Ereignis des Jahres 1935 war die Wiederwehraftmachung Deutschlands durch die Tat des Führers, gegen das alle übrigen Geschehnisse in den Hintergrund treten. Diese Maßnahme zwang dazu, alle verfügbaren Mittel diesem Zweck nutzbar zu machen, um die technische Durchführung dieser gewaltigen Aufgabe zu sichern. Das macht ohne weiteres verständlich, daß die von allen Wirtschaftskreisen im Reiche ersehnte Lastensenkung zunächst begraben werden mußte. Deshalb mußten auch die berechtigten Wünsche des deutschen Hausbesitzes, der sicherlich einer der größten Lastenträger ist, zurückgestellt werden. Das mag bitter sein,



**Fliegerortsgruppe München
des Deutschen Luftsport-Verbandes (DLV)
e. V.**

München, den 28. Mai 1934

Bez.: Luftfahrt-Werbewoche 1934.

An die Hausbesitzer Münchens!

Wieder überreicht der Vertrauensmann der Bezirksinspektion Ihnen eine Haus-Sammelliste. Diesmal soll im Rahmen der Deutschen Luftfahrt-Werbewoche für die **deutsche Fliegerei** gesammelt werden.

Bitte sind Sie nicht ungehalten! Denken Sie mit uns einen Augenblick nach, warum Luftfahrt Not tut! Warum wir den einzelnen Deutschen um einen Beitrag bitten müssen, nachdem der Versailler Friedensvertrag staatliche Förderung der Fliegerei nicht zulässt. Wir wissen, Sie werden sich freudig der Mühe unterziehen, mit gutem Beispiel vorangehen und die Haus-Sammelliste selbst von Wohnung zu Wohnung tragen und dazu ein aufmunterndes, aufklärendes Wort finden!

Denn auf Ihrer Liste soll jeder Mieter einen Beitrag gezeichnet haben: zu Stolz und Ehre des Hausbesitzers!
Dafür im voraus unseren deutschen Fliegerdank!

Heil Hitler!

**Fliegerortsgruppe München
des Deutschen Luftsport-Verbandes (DLV) e.V.**
gez. von Grund, Ortsgruppenführer

Aufforderung vom 28. Mai 1934

ist aber nicht zu ändern.“ Aus diesen Worten hört man deutlich Ablehnung heraus. Dass es vielen Hausbesitzern finanziell nicht gut ging, zeigte sich auch in der häufigen Aufforderung in der „MHBZ“: „Mitglieder, zahlt die Vereinsbeiträge!“

Auf der Mitgliederversammlung am 9. Juni 1938 kam eine Entwicklung zur Sprache, die für zahlreiche Hausbesitzer den drohenden Zwangsverkauf bedeutete: Der bombastische Ausbau Münchens, um es seiner Rolle als „Hauptstadt der Bewegung“ architektonisch gerecht werden zu lassen. Franz Seyfried sprach dies in seiner Rede mit folgenden Worten an: „Nachdem bereits seit geraumer Zeit die verschiedensten und widersprüchlichsten Gerüchte über die bauliche Um- und Ausgestaltung Münchens kursierten, wurde endlich am 1. Mai in dieser Angelegenheit Klarheit geschaffen, als auf Befehl des Führers dessen Pläne über die bauliche Ausgestaltung der Hauptstadt der Bewegung der Öffentlichkeit bekanntgegeben wurden.“

Er führte weiter aus: „Die Veröffentlichung dieser Baupläne hat begrifflicherweise in allen Schichten der Bevölkerung das größte Interesse wachgerufen, denn die in den nächsten Jahren ihrer Verwirklichung entgegengehenden riesenhaften Bauprojekte haben in der Geschichte Münchens kein Gegenstück. Der Laie kann sich auch nach Bekanntgabe der geplanten Baumaßnahmen keine oder nur eine unvollkommene Vorstellung machen über den ungeheuren Umfang der zu bewältigenden Arbeiten.“ Seyfried konnte nicht ahnen, dass nur sieben Jahre später tatsächlich ungeheure bauliche Veränderungen eingetreten sein würden, nur eben nicht die im Jahr 1938 geplanten.

Er kam dem viele Hausbesitzer betreffenden Problem bald näher: „Ich halte eine Erörterung der Bauvorhaben aber auch nicht als meine Aufgabe. Dagegen halte ich es als eine Aufgabe unserer Organisation, zu den durch die bauliche Ausgestaltung Münchens aufgerollten Problemen insoweit Stellung zu nehmen, als sie den städtischen Haus- und Grundbesitz in München unmittelbar oder mittelbar berühren. Dabei kann als selbstverständlich unterstellt werden, daß sich diese Stellungnahme der Organisation auf der Linie gemeinschaftlicher und verständnisvoller Zusammenarbeit mit allen beteiligten Faktoren im Interesse einer reibungslosen Durchführung der Pläne unseres Führers und zum Besten unserer Vaterstadt bewegen wird“, wie er vorsichtig formulierte.

Auf den Punkt kommend teilte Seyfried seiner Zuhörerschaft das Zukünftige recht unverblümt mit: „In dieser Beziehung wird der Münchner Hausbesitz unmittelbar stark von der baulichen Um- und Neugestaltung Münchens in

Mitleidenschaft gezogen. Denn diejenigen Hauseigentümer, deren Grundstücke an Straßen und Plätzen liegen, die sich in der Um- und Neubauzone befinden, stehen vor der Notwendigkeit, sich von ihrem Grundbesitz zu trennen. Das ist gewiß außerordentlich bedauerlich, namentlich für diejenigen Hauseigentümer, die ihre Häuser seit Jahrzehnten besitzen, zum Teil selbst gebaut oder ererbt haben, und die ihre Häuser – das Produkt ihres Fleißes und ihrer Sparsamkeit – durch die Notzeiten des Krieges und der Inflation unter Entbehrungen und Opfern gehalten und in die neue Zeit herübergerettet haben. Und es ist besonders bitter für diejenigen Hauseigentümer, die im eigenen Grundstück ihr Geschäft, ihr Handwerk oder Gewerbe ausüben, weil durch den Wegfall des Grundbesitzes auch ihre wirtschaftliche Existenz einen mehr oder weniger starken Stoß erleidet. So bedauerlich die notwendige Veräußerung des Grundvermögens auch sein mag, müssen sich davon betroffenen Hauseigentümer doch in das Unvermeidliche fügen und es kann sich im Einzelfalle nur darum handeln, eine ausreichende Entschädigung zu erhalten und auftretende Härten tunlichst zu mildern.“ Kriegsbedingt kam es nur ansatzweise zum befürchteten Ausbau Münchens, dafür aber zur Enteignung weiterer Kreise der Hausbesitzer durch die Bomben der Gegner derselben Nationalsozialisten, denen man 1933 den wirtschaftlichen Aufschwung zugetraut hatte.

Zusammenfassend bleibt festzustellen: Der Haus- und Grundbesitzerverein übte offene oder verdeckte Kritik, wenn es um seine eigenen Belange ging. Ein Beispiel dafür war etwa die Forderung der NSDAP, für jedes Fenster zur Straßenfront müsse auf Kosten der Eigentümer eine Hakenkreuzfahne zum Hinaushängen angeschafft werden. Hier konnte man erreichen, dass die Mieter einen Teil des Einkaufspreises tragen mussten. Seine Einstellung zum Dritten Reich insgesamt muss aber als positiv bewertet werden. Dies geht aus der Rede hervor, die Franz Seyfried auf der Mitgliederversammlung am 26. Mai 1937 hielt. Zunächst bedankte er sich dafür, dass die politische Linke – Sozialdemokraten und Kommunisten – verfolgt worden war: „Wir wissen aber auch, daß, seitdem die nationalsozialistische Regierung der bolschewistischen Natter den Kopf zertreten hat, wir in Deutschland in Ruhe und Ordnung unserer Arbeit nachgehen können, und daß Eigentum wie jede ehrliche Arbeit geschützt ist.“ Die vollständige Enteignung der sozialistischen, aber auch der christlichen Gewerkschaften sowie der politischen Parteien von links bis rechts im Jahr 1933 empfand er offenbar als Ordnung und Schutz des Eigentums. Dann fügte er noch etwas hinzu, das

– im Nachhinein gesehen – einen anderen Sinn erhält: „Solche Zustände achtet man nicht besonders und betrachtet sie als selbstverständlich, solange sie bestehen. Den Unterschied merkt man erst, wenn es anders kommt.“

Die staatliche Verfolgung der Juden begann bereits am 1. April 1933, als vor ihren Geschäften, Praxen und Kanzleien SA-Posten aufzogen und Schmierereien anbrachten. Mit den Nürnberger Gesetzen vom 15. September 1935 erhielt die Entrechtung der Juden auch eine juristische Form. Im Archiv des Haus- und Grundbesitzervereins finden sich nur wenige Quellen, die auf sein Verhalten gegenüber jüdischen Mitgliedern und Mietern schließen lassen. Allerdings weisen diese Unterlagen seit Ende 1937 auch Lücken auf.

Über den Ausschluss jüdischer Mitglieder erfährt man nichts aus den Akten; es muss allerdings angenommen werden, dass diese Ausschlüsse stattgefunden haben. Denn selbst wenn man wohlwollend davon ausgeht, dass der Verein von sich aus nicht zu dieser Maßnahme gegriffen haben sollte, so wäre ihm gar nichts Anderes übriggeblieben.

Die Mitgliederversammlung vom 26. November 1937 beschloss eine neue Satzung, in der es hieß: „Der Verein hat die Aufgabe, die gemeinschaftlichen örtlichen Belange des Haus- und Grundbesitzes im Geiste des nationalsozialistischen Staatsgedankens wahrzunehmen.“ Ohne das Wort

„Jude“ zu benutzen, war dies eine klare diesbezügliche Aussage. Mit der Reichspogromnacht vom 9./10. November 1938 hatte die Entrechtung der Juden endgültig gewaltsame Züge angenommen. Auf der Mitgliederversammlung am 25. Mai 1939 sprach Franz Seyfried, inzwischen Mitglied der NSDAP, auch über das Thema „Lösung des Mietverhältnisses mit Juden“. Während gleichzeitig der Mieterschutz ausgedehnt wurde, galt für Juden nun überhaupt kein Schutz mehr. Ohne Ablehnung oder Zustimmung erkennen zu lassen, sagte Seyfried: „Durch ein Gesetz vom 30. April 1939 hat die Reichsregierung die Rechtsgrundlage für die Entfernung jüdischer Mieter aus arischen Häusern und ihre anderweitige Unterbringung in jüdischen Häusern geschaffen. Der Mieterschutz für jüdische Mieter entfällt mit der Wirkung, daß der Vermieter frei kündigen kann, wenn er bei der Kündigung durch eine Bescheinigung der Gemeindebehörde nachweist, daß für die Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses die anderweitige Unterbringung des Mieters sichergestellt ist. (...) Der Grundgedanke der gesetzlichen Regelung besteht darin, daß die Juden in bestimmten Häusern – gegebenenfalls zwangsweise – zusammengefaßt werden sollen. Da sich die Gemeindebehörden zunächst darüber schlüssig werden müssen, welche der heute noch in jüdischem Eigentum stehenden Häuser für die Unterbringung jüdischer Fami-



Die Effekten-Abteilung der Hausbank München im Juni 1935

lien in Anspruch genommen werden sollen, wurde den Hauseigentümern empfohlen, den Wegfall des Mieterschutzes für jüdische Mieter nicht zu voreiligen Schritten auszunutzen, sondern zunächst mit der Gemeindebehörde Fühlung zu nehmen und gegebenenfalls eine weitere Unterrichtung durch die Gemeindebehörde abzuwarten.“

Die Eigentümer waren gezwungen, jüdischen Mietern zu kündigen. Manchem wird das nicht gepasst haben, denn nun musste er vielleicht damit rechnen, anstatt eines soliden, älteren jüdischen Ehepaars asoziale Christen oder sogar arrogante Parteibonzen in seiner Wohnung zu haben. Es lässt sich heute aber kaum noch feststellen, welcher Vermieter das neue Gesetz begrüßte und willkürlich ausnutzte und welcher nicht. Die gekündigten Juden mussten sämtliche Einrichtungsgegenstände zurücklassen und sich in den so genannten Judenhäusern zusammenpferchen, bis sie zur Vernichtung abtransportiert wurden.

1939-1945

Am 1. September 1939 wurde der lang vorbereitete Krieg begonnen und Deutschland endgültig auf Kriegsführung und dessen Finanzierung eingestellt. Eine Verordnung vom 5. September 1939 verfügte den totalen Mieterschutz, jedes Haus musste im Hinblick auf Luftangriffe bereit gemacht werden. Dies bedeutete die endgültige Räumung der Speicher, die Dauerverdunkelung aller Fenster und Türen und die Einrichtung von Luftschutzräumen. Außerdem mussten alle Gegenstände in den Häusern und Bestandteile der Häuser aus Kupfer und anderen Metallen erfasst und angemeldet werden, damit man sie bei Gelegenheit – ähnlich den Kirchenglocken – abholen und für Rüstungszwecke einschmelzen konnte.

Der erste Luftangriff auf München fand am 4. Juni 1940 statt, richtete aber keinen nennenswerten Schaden an. Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 13. Juni 1940 berichtet: „Der Vereinsleiter Franz Seyfried eröffnete die Versammlung mit Grüßen an die Deutsche Wehrmacht und gedachte mit dem Ausdrucke tiefster Dankbarkeit der Soldaten, die bei Erringung der unvergleichlichen Siege im Westen ihre Pflicht gegenüber Vaterland, Volk und Führer mit ihrem Tode besiegelt haben.“ Insgesamt zehn Fliegeralarme und drei Angriffe erfolgten im Jahr 1940, wobei auch das Alte Rathaus beschädigt wurde.

Die Enteignung der Haus- und Grundbesitzer infolge der

nationalsozialistischen Politik begann langsam, aber in zunehmendem Umfang. Am 8. Dezember 1940 hielt ein Vertreter des Reichsinnenministeriums in München einen Vortrag zum Thema „Entwicklung des Kriegsschädenrechts“. Er betonte die Rechtsgarantie für die volle Entschädigung sämtlicher durch den Krieg entstehenden Schäden. Unter anderem zeigte er sich optimistisch hinsichtlich der Bedenken, der Krieg könne auch in der Heimat zu Zerstörungen führen: „Der bisherige Verlauf hat die Befürchtung, daß der Krieg so schwere Sachschäden verursachen würde, daß nichts übrig bliebe, als jeden Volksgenossen einen Teil selbst tragen zu lassen, nicht wahr gemacht. Ganz im Gegenteil kann man wohl schon jetzt als feststehend ansehen, daß die Schäden, die der Krieg an Sachen verursacht, im Deutschen Reich verhältnismäßig gering bleiben werden. Damit ist der wichtigste Zweifel, der einer Entschädigungsregelung entgegenstand, behoben.“

Berüchtigt ist in diesem Zusammenhang auch Hitlers spätere Rede im Löwenbräukeller am 8. November 1943, als die alliierten Luftangriffe auf Deutschland immer intensiver wurden. Der „Führer“ – selbst Besitzer des Anwesens Prinzregentenplatz 16, das den Krieg fast unbeschädigt überstand – schrie in den Saal, um seine durch die massiven Bombenschäden bereits geängstigte und am deutschen Sieg insgeheim zweifelnde Zuhörerschaft, aber wohl auch um sich selber zu beruhigen: „Und darüber soll man sich im klaren sein: Unsere Städte bauen wir wieder auf, schöner als jemals zuvor, und zwar in kürzester Zeit! Wenn es einem Volke möglich ist, einen Kampf gegen eine ganze Welt zu führen, wenn es einem Volke möglich ist, in einem Jahr sechs oder acht oder zehn Millionen Kubikmeter Beton in Festungen hineinzubauen, wenn es einem Volke möglich ist, Tausende von Rüstungsbetrieben aus dem Boden zu stampfen, dann wird es einem solchen Volke auch möglich sein, zwei oder drei Millionen Wohnungen herzustellen. In knapp zwei, drei Jahren nach Kriegsende sind die Wohnungen restlos wieder da, mögen sie zerstören, soviel sie wollen! Ich plane zur Zeit den Wiederaufbau Deutschlands.“

Den Haus- und Grundbesitzerverein plagten derweil andere Sorgen. Im Protokoll der Mitgliederversammlung vom 25. März 1942 wird noch die „gesunde Zinspolitik des nationalsozialistischen Staates“ gelobt und es heißt: „Nach dem ausführlichen Bericht über die Lage auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt kam der Redner [Seyfried] zu dem Ergebnis, daß die wirtschaftliche Lage des Hausbesitzes auch in der zweiten Hälfte des Kriegsjahres als durchaus gesund und krisenfest bezeichnet werden kann. Die Versammlung klang aus

in der Zuversicht auf Erringung des Endsieges und im Dank für die Taten und Opfer der deutschen Wehrmacht und ihres ersten Soldaten [= Hitler].“ Die Wortwahl ist hier bezeichnend: Der zögerliche Ausdruck „Zuversicht“ verrät nicht optimistische Sicherheit, sondern nur die Hoffnung, dass es nicht so kommen möge wie befürchtet. Ende 1942, während der Schlacht um Stalingrad, wurde dem Hausbesitz die Vorauszahlung der Hauszinssteuer auf zehn Jahre aufgezwungen.

In seinem seit dem 19. September 1942 immer wieder bombengeschädigten Gebäude an der Sonnenstraße hatte die neu eingerichtete Abteilung für die Anmeldung von Gebäude- und Sachschäden und für die Berechnung der Nutzungsentschädigung alle Hände voll zu tun. Entschädigungen wurden tatsächlich vom Staat gezahlt, allerdings zunehmend mit Geldscheinen, die frisch aus der Druckmaschine kamen. Seit 1933 war es ein Hauptmerkmal der nationalsozialistischen Wirtschaftspolitik gewesen, in der Hoffnung auf spätere, fette Kriegbeute im Ausland die deutschen Finanzen systematisch zu ruinieren.

Ein anderes Problem, das der Luftkrieg brachte, war die starke Fluktuation der Hausbewohner. Während viele die Großstadt verließen oder aufs Land umgesiedelt wurden, mussten die obdachlos Gewordenen untergebracht werden. Abgesehen von den Schäden an der Bausubstanz konnte in dieser Situation von geregelten Mietverhältnissen nicht mehr gesprochen werden, auch weil schon der nächste Tag den gefürchteten Bombentreffer bringen konnte.

Folgende Meldung eines so genannten Hauswarts vom 14. Juli 1944 illustriert die Situation: „Bei dem Terrorangriff am 12. Juli 1944 haben sich nachfolgende Personen (Mitglieder der Hausgemeinschaft Friedrichstr. 33) unter größter eigener Lebensgefahr hervorragend eingesetzt: Hausmann Josef, geb. 31. Mai 1925; Netz Anneliese, geb. Dez. 1918; Netz Karl-Otto, geb. Dez. 1917. Vorgenannte Personen beseitigten in der Zeit des schwersten Angriffes, während die Friedrichstraße in unmittelbarer Nähe des Anwesens Friedrichstr. 33 mit schwersten Spreng- und Brandbomben belegt wurde, auf dem Speicher des genannten Anwesens sechs zur Entzündung gekommene Brandbomben und löschten ein im vierten Stock bereits in Brand geratenes Zimmer. Nur durch das mutige und entschlossene Eingreifen dieser Hausbewohner konnte das Anwesen der sicheren Vernichtung entrisen werden. Bei dem Angriff am 13. Juli wurde abermals während des Angriffes von Josef Hausmann eine in ein Zimmer des vierten Stockes gefallene Brandbombe beseitigt.“ Das damals obligatorische „Heil Hitler!“ sparte sich der Berichterstatte.

Der am 12. Februar 1943 von Joseph Goebbels proklamierte „totale Krieg“ ließ nicht nur das Vereinsgebäude in Schutt und Asche sinken. Am 1. April 1943 stellte die MHBZ ihr Erscheinen ein und wurde durch die in Berlin zentral erscheinende Zeitung „Haus und Wohnung“ ersetzt, und am 11. Mai 1943 fand die letzte Mitgliederversammlung statt. Im Keller des Vereinsgebäudes, in Bretterverschlägen in der Ruine und sogar im Freien ging die Arbeit unter immer primitiveren Umständen weiter. Erst am 25. April 1945 wurde der Betrieb eingestellt, der letzte Luftangriff fand am 29. April statt und am 30. April 1945 rückten Einheiten der 7. US-Armee kampflos in München ein.

Gegen Kriegsende lebten nur noch 480.000 Menschen in München, über 6.500 waren bei den Luftangriffen ums Leben gekommen, abgesehen von den dabei Verletzten, Verstümmelten und seelisch Traumatisierten. Von 60.626 Gebäuden waren 10.600 zerstört und 48.756 in verschiedenen Abstufungen beschädigt worden; nur 1.270 Häuser waren also unbeschädigt geblieben. Von 261.741 Wohnungen waren 182.267 benutzbar geblieben, was einen Verlust von 79.474 Wohnungen bedeutete. Die Politik, die seit der Gründung der NSDAP im Jahr 1920 in München für grenzenlose Zerstörung und unermessliches Leid auf der ganzen Welt gesorgt hatte, war sozusagen in ihre Heimat zurückgekehrt.



Die Schalterhalle nach dem Luftangriff vom 19./20.9.1942



Blick auf die Kreuzung Sonnen- / Schwanthalerstraße im Juni 1944



Das zerstörte Anwesen des Haus- und Grundbesitzervereins in der Sonnenstraße im Juni 1944

1945-1948

Der Haus- und Grundbesitzerverein und seine Mitglieder hatten materiell sehr viel verloren. Was geblieben war, war die gerettete Mitgliederkartei, die Mitglieder und Mitarbeiter des Vereins – soweit sie nicht umgekommen waren – und ein ungeheurer Berg an Problemen. Bereits Ende Mai 1945 begann die Arbeit. Ein Tagesordnungspunkt einer späteren Vorstandssitzung – am 18. April 1947 – verdeutlichte die soziale Lage vieler Hausbesitzer: Man sprach über den Plan, ein Altersheim für kriegsgeschädigte und verarmte Mitglieder zu schaffen.

Im September 1945 übertrug Franz Seyfried die Vereinsleitung an Ludwig Schmid. An sich hätte sich gerade in dieser kritischen Situation eine personelle Kontinuität angeboten. Aus den vorhandenen Unterlagen ist kein Grund für diesen Führungswechsel zu erkennen, so dass man aus historischer Erfahrung zu zwei Schlüssen kommen muss: 1. Entweder wurde Seyfried von den US-Behörden aufgefordert, als politisch Belasteter sein Amt niederzulegen. Oder 2.: Seyfried legte als politisch Belasteter sein Amt von sich aus nieder,

um der Sache des Vereins unter den neuen Gegebenheiten nicht zu schaden.

Auf Formularen, die aus dem Dritten Reich stammten, weil die Zeiten ein Wegwerfen und Neudrucken nicht erlaubten, teilte „Der Oberbürgermeister der Hauptstadt der Bewegung“ – die letzten vier Worte waren ebenso durchgestrichen wie das Stadtwappen mit Hakenkreuz, denn am 4. Mai 1945 hatten die US-Militärbehörden Karl Scharnagl wieder in sein Amt eingesetzt – den Hausbesitzern Folgendes mit: „Betrifft: Beschlagnahmeanordnung des Städt. Quartieramtes. Die Vorsorge für die Unterbringung von obdachlosen Luftkriegsbetroffenen, Rückgeführten usw. erfordert die Sicherstellung der dafür notwendigen Unterkünfte. Auch in Ihrer Wohnung – Ihrem Hause müssen nötigenfalls solche Volksgenossen untergebracht werden. Von Ihrer Wohnung – Ihrem Anwesen in München beschlagnahme ich deshalb gem. §25 des Reichsleistungsgesetzes vom 1.9.39 (RGBl. I S. 1645) zur Sicherung des beabsichtigten Verwendungszweckes: (...) Die Beschlagnahmeanordnung bleibt auch nach Wegzug eines Luftkriegsbetroffenen aufrechterhalten. Das Freiwerden von Räumen, die durch das Städt. Quartieramt belegt oder zur anderweiti-

Dr. Ludwig Schmid, Vorsitzender 1946-1977

Nachfolger von Franz Seyfried wurde Dr. Ludwig Schmid (1900-1987). Der gebürtige Münchner hatte Volks- und Rechtswissenschaft studiert und war seit 1927 als Rechtsanwalt und als Syndikus und Justitiar des Hausbesitzervereins tätig. Mit 31 Jahren hat er die längste Dienstzeit von allen Vorsitzenden aufzuweisen. 1945 wurde er von Oberbürgermeister Scharnagl in den Stadtrat berufen. 1952 gründete Schmid den „Münchner Block“ als Partei des Mittelstandes, blieb aber Mitglied der CSU. Er war in den Aufsichtsräten der Münchner Messe- und Ausstellungs-GmbH und des Tierparks Hellabrunn, sowie Mitglied in 30 Vereinen. Als Stadtrat sorgte er immer wieder für Aufsehen. Er galt als „der bestangezogene Mann im Münchner Rathaus“, erhielt den Spitznamen „Spar-Schmid“ und stimmte oft als Einziger gegen gemeinsame Beschlüsse der großen Stadtratsfraktionen. Nach 30-jähriger Stadtrats-tätigkeit legte Dr. Schmid 1975 sein Mandat nieder. Er wurde mit der „Goldenen Bürgermedaille“ ausgezeichnet, der zweithöchsten Ehrung, die ein Münchner Bürger erhalten kann. In seiner Jugend war er Fußballer beim MTV 1879, und bis ins hohe Alter ein begeisterter Skifahrer. Dr. Schmid verstarb im Jahr 1987.



gen Belegung freigegeben waren, ist unmittelbar an das Städt. Quartieramt zu melden. (...) Einsprüche jeder Art haben keine aufschiebende Wirkung.“

Die US-Besatzungsmacht benötigte für ihr gehobenes Personal entsprechende Unterkünfte, nachdem die unteren Dienstgrade in den Wehrmarchtkasernen untergebracht waren. Zu diesem Zweck beschlagnahmte man ganze Viertel in Pasing, Ramersdorf, Milbertshofen und Harlaching. Die Besitzer mussten ausziehen und ihre Einrichtungsgegenstände zurücklassen. Zwar behielten sie ihr Eigentum im Grundbuch, doch erhielten sie weder Miete noch sonstige Entschädigungen. Der Haus- und Grundbesitzerverein vertrat die Interessen dieser Mitglieder, doch blieben viele Beschlagnahmungen noch bis zum Bezug der US-Siedlung im Perlacher Forst 1955 bestehen.

Ein zentrales Problem stellte die Sicherung der beschädigten Bausubstanz dar, die vor Witterungseinflüssen geschützt und wieder bewohnbar gemacht werden musste. An Neubauten war erst nach der Währungsreform vom 21. Juni 1948 zu denken.

Am 5. Februar 1946 stellte Ludwig Schmid auf Deutsch und Englisch beim „Pass and Permit Office“ der Militärregierung das Gesuch, am 24. Februar 1946 um 10 Uhr im Hotel Regina am Maximiliansplatz 5 eine Mitgliederversammlung abhalten zu dürfen: „Eine Hauptmitgliederversammlung des Haus- und Grundbesitzervereines München e.V. – A general meeting of the house- and estate-owners' association Munich e.V.“ Die Genehmigung dazu erhielt er am selben Tag mit der genau vorgegebenen Zweckangabe: „Neuwahl, Beschlußfassung u. Berichterstattung über die Lage des Hausbesitzes – to choose the board of directors, to give an account for 1944 and to report the condition of estate“. In

der Einladung an die Mitglieder – die Briefzustellung funktionierte bereits wieder – las man den die damaligen Notzeiten bezeichnenden Satz: „Da zur Zeit die Möglichkeit zur Unterrichtung unserer Mitglieder durch die Presse noch nicht besteht, bitten wir an unserer Versammlung teilzunehmen und die Gelegenheit mündlicher Aufklärung auszunützen.“

Unter Ludwig Schmid's Leitung behandelte man als ersten Tagesordnungspunkt die „Entgegennahme und Verbescheidung des Geschäftsberichtes und Jahresschlusses für das Geschäftsjahr 1944“. Die Geschäftsbücher für jenes Jahr wurden als „ordnungsgemäß und sauber geführt“ befunden. Die Versammlung bestätigte Ludwig Schmid als 1. Vorsitzenden und wählte Hans Mösslang zu seinem Stellvertreter. In einem ausführlichen Referat stellte Schmid die damalige Lage des Haus- und Grundbesitzes sowie des Wohnungsmarktes dar. Nach zehn Monaten des nachkriegsbedingten Chaos' und der notdürftigen, aber entschlossenen Neuorganisation betrat der Verein wieder geregelte Wege. Dazu gehörte auch die Herausgabe des „Jahrbuches für den bayerischen Haus- und Grundbesitz 1946“, das seitdem jährlich erschien und über das jeweilige Vorjahr berichtete, wenn auch durch den Papiermangel bedingt zunächst in bescheidenem Umfang.

Die Inhalte des Referats von Ludwig Schmid kehrten in der Entschließung wieder, die man auf einer öffentlichen Kundgebung mit dem Thema „Hausbesitz und Wiederaufbau“ am 21. Juli 1946 im Prinzregententheater fasste und in der sich die damalige Lage widerspiegelte. Diese Entschließung stellt den Wendepunkt zu einer besseren Zukunft dar, was man allerdings erst im Nachhinein feststellen kann, denn in der damals aktuellen Situation ging es hauptsächlich um das tägliche Überleben. Umso erstaunlicher wirkt die Tatkraft, die aus dem Text, der hier im Wortlaut wiedergegeben wird, spricht:

DET. F 213. — Sel MIL. GOV. REGT.
PASS AND PERMIT OFFICE 5. Februar 1946.

GESUCH

1. Ich ~~bitte~~ beantrage hiermit bei der Militär-Regierungs-Behörde der Stadt München die Erlaubnis ^{er} für ^{er} eine Hauptmitgliederversammlung des Haus- und Grundbesitzervereines München e.V. in München, Maximilianspl. 5, Hotel Regina am 24. Februar 1946, 10 Uhr.

2. Ich ~~bitte~~ weiß ~~bestimmt~~ daß ich ~~selbst~~ verantwortlich bin ~~für~~ für die wohnungsgemäße Durchführung der Veranstaltungen.

3. Ich ~~bitte~~ habe ~~keine~~ die Anmerkungen auf der Rückseite dieses Antragsformulares gelesen und verstehen sie voll und ganz.

4. Ich ~~bitte~~ übernehme die Verantwortung d.ß die Veranstaltung für keine politische Tätigkeit irgendwelcher Art abberaumt wird.

Geboren 26.5.1900 in München.

Unterschrift L. Schmid
Name (gedruckt) Dr. Ludwig Schmid
Wohnung München 9, Aulbariplatz 7
Name (gedruckt) _____
Wohnung _____

Gesuch an die Militärregierung vom 5. Februar 1946

 HAUS- UND GRUNDBESITZER-VEREIN MÜNCHEN E.V.

EINLADUNG

Am Sonntag, den 21. Juli 1946, vormittags 10 Uhr
veranstalten wir im Prinzregententheater, Prinzregentenpl. 12
eine
KUNDGEBUNG DES HAUSBESITZES

Tagesordnung:
Vortrag von Stadtrat Dr. L. Schmid über
Hausbesitz und Wiederaufbau

Wir wollen Stellung nehmen zu den brennenden Tagesfragen der Wohnwirtschaft, die wirtschaftlichen Voraussetzungen des Wiederaufbaus darlegen und vor aller Öffentlichkeit unseren ungebrochenen Aufbauwillen bezeugen. Wir bitten dringend, an dieser wichtigen Veranstaltung teilzunehmen.

Diese Einladung gilt als Eintrittskarte.

Haus- und Grundbesitzer-Verein München e.V.
Dr. Ludwig Schmid Hans Mösslang

Erste „Kundgebung des Hausbesitzes“ nach dem 2. Weltkrieg am 21. Juli 1946

- „1. Der vom Krieg auf das schwerste betroffene Haus- und Grundbesitz erwartet als unerlässlich notwendige Vertrauensgrundlage für den Wiederaufbau von Seiten der Staatsregierung eine öffentliche Anerkennung des Grundsatzes der Entschädigung und die Wiederaufnahme der seit Kriegsende eingestellten Entschädigungsleistungen für Gebäudesach- und Nutzungsschäden.
2. Für die vielen erwerbsunfähigen Hauseigentümer, welche mit der Zerstörung ihres Miethausbesitzes ihre in mühsamer Lebensarbeit selbst geschaffene Altersversorgung verloren haben, bitten wir im Vorgriff auf die künftige Entschädigungsregelung um die Gewährung angemessener Unterhaltsbeihilfen.
3. Zur unaufschiebbaren notwendigen Freistellung der kriegsgeschädigten Hauseigentümer von unerfüllbar gewordenen Hypothekenzinszahlungen schlagen wir vor, alle Hypotheken- und Grundschuldgläubiger zu gemeinsamer Tragung des Zinsverlustes aus Ruinenhypotheken zusammenzuschließen und den ursprünglichen Schuldnern der Ruinenhypotheken die Zinszahlung rückwirkend zu erlassen.
4. Die dem Hausbesitz Ende 1942 für 10 Jahre aufgezogene Vorauszahlung der Hauszinssteuer ist ein steuerliches Unrecht, das nur durch Rückvergütung der für ganz oder teilweise zerstörte Gebäude geleisteten Abgeltungsbeträge wieder gutgemacht werden kann.
5. Die katastrophale Raumnot zwingt, alle Kräfte der Bauwirtschaft auf beschleunigte Instandsetzung reparaturfähiger Wohnungen und Geschäftsräume zu konzentrieren. Die Erfüllung dieser Aufgabe erfordert, daß der private Hausbesitz bei der Zuteilung von Baustoffen ein seiner Bedeutung und den erlittenen Kriegsschäden entsprechendes Kontingent erhält. Gegen den zunehmenden Baustoffschwarzhandel sind energische Maßnahmen geboten. Die aufreizende, nicht dringendem Bedürfnis, sondern nur der Geldanlage dienende Neubautätigkeit auf dem Lande ist zu Gunsten der kriegsgeschädigten Städte endlich zu unterbinden.
6. Die Beschaffung von Ersatzwohnungen für Hauseigentümer und Mieter, die ihre Wohnungen für Zwecke der Besatzungsmacht freizumachen haben, erfordert – vor allem in München – eine ausreichende Sonderzuteilung von Baustoffen und die Heranziehung von Baufacharbeitern aus den Landkreisen.
7. Die Wiederaufbauplanung hat sich nach dem noch Bestehenden zu richten. Die Instandsetzung und Rettung beschädigter Häuser darf durch eine wirklichkeitsfremde Planung nicht behindert oder gar unterbunden werden. Die Erfordernisse der baulichen Sanierung der Aufbaugebiete sind mit der Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Haus- und Grundbesitzes in Einklang zu bringen. Für Grundabtretungen zu öffentlichen Zwecken, die durch sinnvolle Umlegung nicht ausgeglichen werden können, ist volle Entschädigung zu gewähren.
8. Die Schutt- und Trümmerbeseitigung ist als öffentliche Pflichtaufgabe anzuerkennen, durchzuführen und zu finanzieren. Die Schutträumung ist in möglichst enge Verbindung mit gleichzeitigen Aufbau- und Bausicherungsmaßnahmen zu bringen.
9. Der Wiederaufbau der Gebäudewirtschaft bildet für die nächsten Jahrzehnte eine der wichtigsten Aufgaben unserer Volkswirtschaft. Es besteht daher das dringende Bedürfnis, die derzeitige Zuständigkeit einer Vielzahl verschiedener staatlicher und gemeindlicher Behörden in Angelegenheiten des Wiederaufbaus alsbald zu beseitigen und mit der Lenkung des gesamten Wiederaufbaus eine einzige, bestehende Zentralbehörde und ihre Untergliederungen in ausschließlicher Zuständigkeit zu beauftragen.
10. Die seit Kriegsende in der Praxis bewährte Zusammenarbeit zwischen Hauseigentümern und Mietern zur Wiederinstandsetzung beschädigter Mietobjekte bedarf einer gesetzlichen Billigung und Sicherung. Die Überbelegung fast aller Wohnungen durch Untermieter, die den Hauseigentümer mit erhöhten Hausbewirtschaftungskosten belasten, erfordert dringend einen Ausgleich durch eine allgemeine Genehmigung angemessener Untermietzuschläge.
11. Die bestehende Rechtsunsicherheit auf dem Gebiete der Wohnraumerfassung und -verteilung belastet das öffentliche Leben in zunehmendem Maße. Die Schaffung klarer Rechtsgrundlagen für den Bereich der Wohnwirtschaft ist vordringlich geboten.
12. Dem kriegsgeschädigten Hausbesitz ist bei der Einkommensteuerveranlagung die volle Abzugsfähigkeit der Aufwendungen für die Behebung von Fliegerschäden von den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung und nötigenfalls die Verteilung dieses Aufwandes auf mehrere Jahre zuzubilligen. Die bereits bestehende steuerliche Belastung des Haus- und Grundbesitzes schließt eine zusätzliche Belastung in irgendeiner Form aus. Die dem Hausbesitz noch verbliebene wirtschaftliche Kraft muß ausschließlich dem Wiederaufbau erhalten bleiben.“

1948-1954

Die unsolide Finanzpolitik des Dritten Reiches hatte nach dem verlorenen Krieg ein zerrüttetes Wirtschaftsleben hinterlassen. Zwar konnte man sämtliche Güter vom einfachen Lebensmittel bis hin zum fabrikneuen Lastwagen erwerben, aber nicht für wertlose Reichsmark, sondern auf dem Schwarzmarkt für Dollars oder andere stabile Auslandswährungen oder aber im Tausch mit anderen Waren und Dienstleistungen. So kam es auch, dass die notwendigen Reparaturarbeiten an den Häusern häufig mit dem Schuttmaterial erledigt werden mussten, das man aus den Ruinen barg. Eine Währungsreform musste durchgeführt werden, um zu einem geregelten Wirtschaftsleben zurückzufinden, und zum 21. Juni 1948 wurde die Abschaffung der Reichsmark und die Einführung der Deutschen Mark vorbereitet und angekündigt. Das neue Geld wurde übrigens in den USA hergestellt, weswegen die Banknoten in Farbe und Gestaltung dem Dollar stark ähnelten.

Die Währungsreform erfüllte ihren Zweck und brachte tatsächlich den wirtschaftlichen Aufschwung – nicht über Nacht, aber doch bald spürbar an Kraft gewinnend. Bezeichnend für den erwarteten Aufschwung erschien im Vorfeld der Währungsreform, im April 1948, wieder eine eigene, monatliche Zeitung. Sie hieß „Haus- und Grundbesitz. Mitteilungen des Landesverbandes bayerischer Haus- und Grundbesitzervereine e.V.“ mit Sitz in München, Sonnenstraße 2. Seit dem 1. Januar 1950 gibt es die „Bayerische Hausbesitzer-Zeitung“ als Organ des Landesverbandes.

Allerdings sah sich der Haus- und Grundbesitz weiterhin mit belastenden Problemen konfrontiert. Da war zum einen der Lastenausgleich, durch den seit 1949 Menschen, die infolge des Krieges alles verloren hatten, zu Startkapital kommen sollten. Der Staat wollte dieses Geld bei denjenigen holen, die ihren Besitz nicht verloren hatten. Der Verein begrüßte diese Maßnahmen grundsätzlich als förderlich für einen allgemeinen Wirtschaftsaufschwung. Er wandte sich aber gegen Bestimmungen, die er als ungerecht empfand, etwa gegen die Sonderbesteuerung von Hausbesitzern, die vor der Währungsreform ihre Wohnungen mit eigenen Mitteln instand gesetzt und wieder bewohnbar gemacht hatten und nun als Besizende herangezogen wurden. Oder gegen die Belastung von Besitzern, die ihre Häuser der Besatzungsmacht überlassen mussten und dafür kein Entgelt erhielten. Auf einer Protestversammlung am 9. Januar 1949 im Kongresssaal des Deutschen Museums unter dem Motto „Lastenausgleich – ja

– aber gerecht und vernünftig“ bezeichnete man diese Politik der Landesregierungen als kalte Sozialisierung des Grundeigentums. In Bayern regierte damals Ministerpräsident Hans Ehard von der CSU. Die Bundesrepublik Deutschland trat erst mit Verabschiedung des Grundgesetzes am 23. Mai 1949 auf die politische Bühne. Nach den ersten Bundestagswahlen am 14. August 1949 entstand unter Konrad Adenauer eine Regierung aus CDU, CSU und FDP, die die Politik des Lastenausgleichs fortsetzte, unter anderem weil man die Stimmen der SPD für die Westintegration der Bundesrepublik brauchte und innenpolitisch dafür Zugeständnisse machen musste. Immer wieder setzte sich der Verein dagegen zur Wehr, etwa auf einer Protestversammlung am 21. Januar 1951, doch ohne Erfolg.

Bislang hatten bei den Kommunalwahlen Mitglieder des Vereins für die CSU kandidiert. Zur Wahl vom 30. März 1952 jedoch bildete man zusammen mit anderen Mittelstandsguppen als eigene Partei den „Münchner Block“, um eine eigenständige Politik durchsetzen zu können, und konnte drei Mandate erlangen: Elisabeth Beckmann, Rupert Bodner und Ludwig Schmid zogen in den Stadtrat ein.

So wie man die Währungsreform begrüßte, so setzte man sich für die soziale Marktwirtschaft ein. Eine freie Marktwirtschaft ohne soziale Komponenten zum Schutz ärmerer Bevölkerungsschichten hingegen lehnte man als politisch kurzsichtig ab. In diesen Zusammenhang gehörte auch der Kampf gegen die Wohnungszwangswirtschaft, wie sie seit 1914 unabhängig vom politischen System ohne Unterbrechung bestand.

Hintergrund der Kritik des Vereins an den gesetzlich niedrig gehaltenen Mieten war das Argument, dass die Vermieter dadurch nicht über genügend Kapital zur Instandhaltung und Neuerrichtung von Wohnraum verfügten, was sich wiederum negativ auf das Angebot an Wohnungen auswirken würde. Dabei verwies man auf Statistiken, nach denen ein Erwachsener zwar 15 Prozent seines Einkommens für Genussmittel, aber nur 7 Prozent für seine Miete ausgab. Dies zeige eine Unterbewertung der Wohnung, die keine Parallele bei irgendeinem anderen Wirtschafts- und Konsumgut finde. Zum 1. Oktober 1952 schließlich ließ die geänderte Gesetzeslage eine zehnpromzentige Erhöhung der Altmieten zu, was den ersten Einbruch in den Mietpreis-Stopp bedeutete. Ziel des Vereins blieb die generelle Freigabe der Mieten.

Am 27. April 1950 trat das Erste Wohnungsbaugesetz des Bundes in Kraft. Es sah dieselben finanziellen Startbedingungen für den privaten wie auch den gemeinnützigen Wohn-

ungsbau vor. In der Münchner Realität mit seiner SPD-Mehrheit im Stadtrat allerdings fanden die Gemeinnützigen immer wieder Bevorzugung. Dies hing mit der damals noch stärker ausgeprägten sozialistischen Ausrichtung der SPD zusammen, aber auch mit der Tatsache, dass die GEWOFAG eine städtische Aktiengesellschaft war. Im Stadtbild führte dies dazu, dass am Stadtrand große Siedlungen entstanden, während private Grundstücke in der Innenstadt oft abgeräumt, unbebaute Ruinenflächen blieben. Während vor dem Krieg 85 Prozent des Hausbesitzes Privatleuten gehörten, war dieser Anteil nun auf 60 Prozent zurückgegangen. Der Öffentlichen Hand und den Gemeinnützigen gehörten inzwischen 40 Prozent.

Im Jahr 1954 feierte der Münchner Haus- und Grundbesitzer-Verein sein 75-jähriges Jubiläum. Trotz – oder gerade wegen – aller Hindernisse in Friedens- und Kriegszeiten konnte er sich als kraftvolle Interessenvertretung des besitzenden Mittelstandes präsentieren. Man wies stolz auf die privaten Aufbauleistungen auf dem Wohnungsmarkt hin und bekräftigte sein Selbstverständnis, dass die Freiheit des Eigentums mit der Freiheit des Menschen allgemein gleichzusetzen sei. Das Jubiläum wurde vom 28. bis 31. Juli 1954 mit einem umfangreichen Fest-, aber auch Arbeitsprogramm begangen. Der Zentralverband Deutscher Haus- und Grundbesitzer feier-

te in München sein ebenfalls 75-jähriges Bestehen und auch die Vertreter des bayerischen Landesverbandes waren gekommen. Den Abschluss bildete am 31. Juli ein festlicher Abend im Löwenbräukeller, in dem 1943 die berühmte Rede gehalten worden war. Nun ging es freundlicher zu, wie die „Süddeutsche Zeitung“ berichtete: „Das von Karl Steinacker inszenierte Unterhaltungsprogramm begann mit den Versen eines Münchner Kindls. Dann traten die singenden drei Moosacher Buam, die jodelnden Geschwister Fahrnberger und die schuhplattende Gabeltruppe aufs Podium. Die vielbelachten Solisten des Abends waren der Parodist Walter Lindermaier, der bewährte Michl Ehbauer und die unübertreffliche Schönheitskönigin von Schneizreuth, Bally Prell.“

In die umfangreiche Festschrift hatte sich – nebenbei bemerkt – ein kurioser Fehler eingeschlichen. Der Text begann mit dem Zitat: „Es ändert sich die Zeit und neues Leben blüht aus den Ruinen.“ Dieser Satz war fälschlicherweise Johann Wolfgang von Goethe zugeschrieben worden, und der Fehler wurde offenbar erst nach dem Druck entdeckt, wie es auch anderswo so oft vorkommt. Auf einem kleinen, lose beigefügten Stück Papier teilte ein anonymes Mitglied der Alltagslyrik aus dem Kreis des Haus- und Grundbesitzervereins mit: „Schiller und nicht Goethe sagt es Ihnen: 'Neues Leben blüht aus den Ruinen.'“



Sonnenstraße 13 im Juni 1953. Im Hintergrund erhalten die Frauentürme neue Kuppeln

Der Haus- und Grundbesitzerverein 1954-2004

von Florian Köhler

Die zweite Hälfte der 50er Jahre stand ganz im Zeichen für das Eintreten zur Wiederherstellung einer freien Wohnungswirtschaft. Die Hauptziele waren dabei der Abbau der Wohnungszwangsbewirtschaftung und das Neuentstehen einer Eigenwirtschaftlichkeit, insbesondere des sogenannten Althausbesitzes.

Die Zwangsgesetzgebung wurde als ständig wirkende Ursache für den Wohnungsmangel betrachtet. Durch die seit dem Jahr 1917 nicht mehr freie Mietpreisvereinbarung ergaben sich entscheidende Nachteile für den Realbesitz, zudem war dessen Verfügbarkeit als Eigentum erheblich eingeschränkt. Im Eigenbedarfsfall musste mit dem Wohnungsamt verhandelt werden, oft sogar der Rechtsweg beschritten werden. Durch amtliche Verfügung mussten Hauseigentümer Mieter zwangsweise dauerhaft aufnehmen, wodurch sich oft Spannungen zwischen den beiden Vertragsparteien oder innerhalb der Hausgemeinschaft ergaben. Darüber hinaus konnte eine Untervermietung – zu dieser Zeit weit verbreitet – nicht untersagt werden, womit Wohnungsinhaber über ihre zu entrichtende Miete hinaus Gewinne erwirtschaften konnten, die den Hauseigentümern verloren gingen, deren Häuser dadurch jedoch einer stärkeren Abnutzung ausgesetzt waren.

Machten Mieter ihre Wohnung frei, wofür der Anreiz bei den niedrigen reglementierten Mieten außerordentlich gering war, wurde sie oft von diesen – nicht vom Vermieter – gegen Meistgebot an Nachmieter verhandelt.

Der Haus- und Grundbesitzerverein setzte sich auf Verbandsebene dafür ein, dass sich Mieter und Vermieter als freie und unabhängige Vertragspartner ohne behördliche Eingriffe gegenüber treten konnten und der Wohnungsbau ohne Preisvorschriften insgesamt auf Privatinitiative gestärkt würde.

Der jährliche Wohnungsneubau erreichte in der BRD damals eine Zahl von weit über 500.000 Einheiten.

Mit mehr Marktwirtschaft in der Mietpreisfestsetzung wäre nach Auffassung der privaten Wohnungswirtschaft ein noch wesentlich höheres Ergebnis und damit eine verbesserte Wohnraumversorgung erzielbar gewesen.

Problematisch wirkte sich die Mietpreisbindung auf den Althausbesitz – in der Hauptsache vor dem II. Weltkrieg erstell-

te Gebäude – aus, die mangels Ertragskraft nicht im erforderlichen Maß instand gehalten werden konnten.

Auf jahrelanges Eintreten der Hausbesitzerorganisation für Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen einer marktwirtschaftlichen Ordnung im Wohnungswesen trat am 1.8.1955 das 1. Bundesmietengesetz in Kraft, das für bis zum dem Datum der Währungsreform am 21.6.1948 fertig gestellte Wohnungen generell eine 10%ige Preisanhebung zuließ. Für Wohnungen mit gehobenem Standard wurde sogar eine Mietsteigerung bis zu 20 % ermöglicht. Solche Steigerungen erscheinen heute nicht unbeträchtlich, insbesondere diejenigen für Komfortwohnungen, dies relativiert sich jedoch bei Betrachtung des Mietaufwandsanteils am durchschnittlichen damaligen Arbeitsnettoeinkommen. Zu Beginn der 50er Jahre war er auf 9,2 % gesunken, während er vor dem Krieg im Jahr 1937 bei knapp 14 % lag. Bis 1914 war ein Mietanteil von bis zu 25 % des verfügbaren Einkommens üblich. Nach dem Mietpreisstop vor dem Krieg und der Währungsneuordnung war einiger Nachholbedarf für die Preisbildung entstanden.

Der Münchner Hausbesitzerverein zeigte sich auf die lang erwartete Neuregelung gut vorbereitet und unterstützte seine Mitglieder durch Beratung und Ausgabe von Formblättern, mit denen die Durchführung der Mieterhöhungen erleichtert wurde.

Forciert wurde auch die Modifizierung des 1. Bundesbaugesetzes von 1950, das die Neuschaffung von Wohnungen in großer Masse begünstigte, jedoch Qualitätsaspekte unterordnete. Die Einflussnahme der Hausbesitzerorganisation auf Bundesebene bewirkte am 1. Juli 1956 für dieses Gesetz eine Ausrichtung auch auf den Wiederaufbau kriegszerstörter Gebäude und eine breitere Eigentumbildung durch die Schaffung von Eigentumswohnungen.

In München selbst gelang es, Grundsteuer und Grundstücksgebühren konstant zu halten, deren Erhöhung zur Deckung steigenden kommunalen Finanzbedarfs wiederholt von der Stadt erwogen wurde. Hilfreich wirkte sich dabei die auf Initiative des Hausbesitzervereins getroffene Vereinbarung aus, wonach derartige Erhöhungen auf Mieter umgelegt werden können. Damit war eine Hemmschwelle gegen

zusätzliche Belastungen errichtet, zum Einen weil die Eigentümer nicht einseitig in die Pflicht genommen werden konnten und andererseits neue Forderungen an eine weitaus größere Anzahl Betroffener wohl überlegt sein mussten.

Gegen Ende der 50er Jahre erreichte das Pro-Kopf-Einkommen aufgrund der prosperierenden Wirtschaftsentwicklung eine allgemeine Steigerung. Erhebliche Unterschiede ergaben sich jedoch im Mietgefüge durch einen unverhältnismäßig geringen Aufwand für Nutzer preisgebundener Altwohnungen und Sozialwohnungen, während für frei finanzierte neuere Wohnungen eine wesentlich höhere Miete zu tragen war. Wegen der günstigen Sozialwohnungen trat nun und in der Folgezeit zunehmend das Problem der Fehlbelegung auf, weil Mieter oftmals wegen eines höher erreichten Einkommens nicht mehr dem Förderkreis zuzurechnen waren, dennoch ihre Wohnung behielten, wodurch der Wohnraum für echte Bedürftige blockiert war.

Die Preisbindung bei Altwohnungsmieten führte ebenfalls zu einer Wohnraumverknappung, da die verhältnismäßig geringe Miete oftmals Anlaß für das Beibehalten eines solchen Mietverhältnisses auch über den Bedarf hinaus war.

Entwicklungen solcher Art und das nachhaltige Eintreten der Hausbesitzerorganisation sowie weiterer Betroffener,

unter anderem von DGB-Mitgliedern als gleichzeitige Grundeigentümer in einem zusammengeschlossenen Arbeitskreis, ließen bei der Bundesregierung Überlegungen zu einer gesetzlich geregelten Normalisierung des Wohnungswesens auf marktwirtschaftlichen Grundlage reifen. Daraus entstand der Lücke-Plan – benannt nach dem damaligen Wohnungsbauminister Paul Lücke – mit einem umfangreichen Maßnahmenpaket zur Schaffung von Wohneigentum für eine möglichst große Bevölkerungszahl und des schrittweisen Abbaus der Mietpreisbindung sowie der Lockerung des Mieterschutzes.

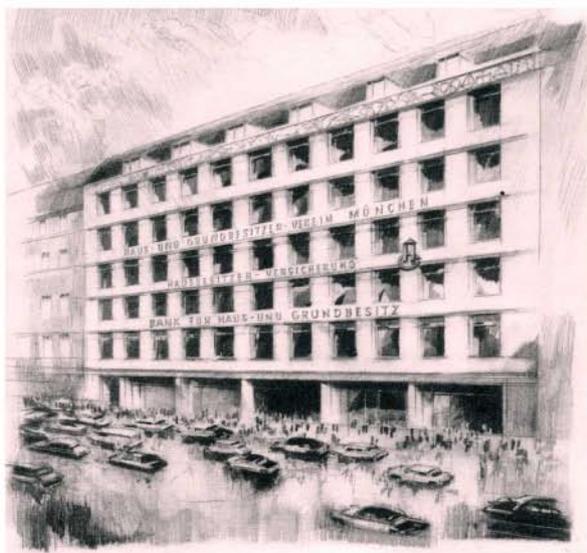
Zuerst sollten Altwohnungsmieten der Höhe von Richtsatzbeträgen im sozialen Wohnungsbau angeglichen werden, bevor zu einem späteren Zeitpunkt eine völlige Freigabe beabsichtigt war. Staatliche Unterstützung für Bedürftige sollte ab einem Einkommensanteil von 10-20 % je nach Familiengröße als Bestandteil in einem sozialen Mietrecht festgeschrieben werden.

Im Mai 1959 wurde der Gesetzesentwurf zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft von der Bundesregierung einstimmig angenommen, während es noch bis zum 1.7.1960 bedurfte, ehe das Inkrafttreten wirksam wurde, nachdem Auseinandersetzungen gegen eine Aufweichung und weitere Verschiebung zu führen waren.

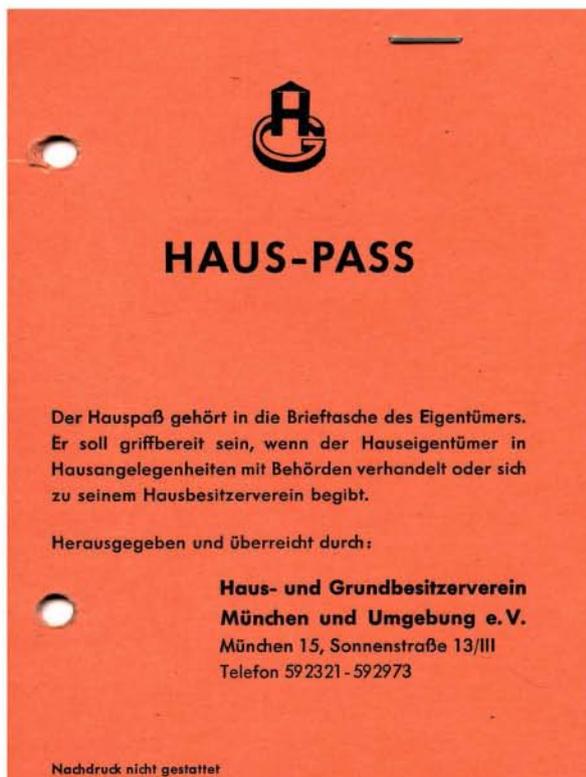


Der Aufbau des Anwesens Sonnenstraße 13 ist bis zum Dachstuhl vollendet; Foto vom 19.9.1959

Das Reformwerk umfasste auch das 2. Bundesmietengesetz, aufgrund dessen für bis 1948 fertig gestellte Altwohnungen eine 15%-ige Mietanhebung durchgeführt werden konnte. In München waren dabei 58 % des Wohnungsbestandes mit nahezu 200.000 Mietverhältnissen betroffen. Die Mietpreisfreigabe für Altwohnungen sollte ab Mitte 1963 erfolgen, spätestens jedoch zum 1.1.1966. Als zweiter Reformeckpunkt stand der Abbau der Wohn-



Zeichnung des Neubaus, ca. 1962



1959 wurde der sog. „Haus-Pass“ eingeführt, der sich jedoch nicht durchsetzen konnte

raumbewirtschaftung in einem Stufenplan. Diese entfiel bereits ab. 1.7.1960 für bestimmte Wohnungsgruppen automatisch, beziehungsweise auf Antrag. Den Landesregierungen war ab Oktober des gleichen Jahres die Möglichkeit gegeben, in Städten und Landkreisen die Bewirtschaftung aufzuheben, sofern das Wohnungsdefizit 3 % nicht überschritt. In diesem Oktober entstanden in Bayern damit 26 bewirtschaftungsfreie „weiße Kreise“, in denen amtlicherseits eine Mitwirkung bei der Wohnraumvergabe und -verteilung entbehrlich war. Die im Gegensatz dazu bestehenden „schwarzen Kreise“ mit größerer Wohnungsknappheit konnten nach und nach von der Zwangsgesetzgebung – im besonderen Umfange 1963 nach Verabschiedung eines Wohnbeihilfengesetzes – ausgenommen werden. München selbst mit umliegendem Landkreis blieb am längsten schwarzer Kreis, es sollte bis zur Mitte der 70er dauern, bevor endgültig auch dort die Lücke-Reformen umgesetzt werden konnten.

Ein wichtiger Ansatz in der Interessenvertretung durch den Münchner Hausbesitzerverein ergab sich aus dem 1960 und 1961 neu geschaffenen Bundesbaugesetz, speziell mit der darin enthaltenen Neuordnung des Erschließungsrechts. Hier galt es einer überbordenden Kostenbelastung von Grundstückseigentümern zu begegnen und gerichtlich klarzustellen zu lassen, dass vor Gesetzesinkrafttreten erstellte Erschließungsanlagen bei bebauten Grundstücken nicht beitragspflichtig waren. Ein weiterer Arbeitsbereich war in der Folgezeit bei dem Entwurf einer neuen Bayerischen Bauordnung mitzuwirken und über den Zentralverband die Schaffung einer Baulandsteuer zu verhindern.

Mit der Stadt München stand man zur Mitte der 60er Jahre in enger Zusammenarbeit bezüglich Fragen, die sich aus aufgestellten Bebauungsplänen ergaben, und hiervon Betroffene zu vertreten. In ähnliche Richtung ging es auch bei Beratungen über einen Generalverkehrsplan und den Bau des Altstadtrings sowie den künftigen U-Bahn-Bau.

Die Verlängerung der Wohnungszwangswirtschaft um zwei Jahre bis Ende 1967 vor dem Hintergrund einer sich abzeichnenden Konjunkturlaute und veränderten Regierungsverhältnissen forderte den Protest der Hausbesitzerorganisation in München heraus, die eine Mietanhebungsmöglichkeit auch in den verbliebenen beiden „schwarzen Kreisen“ forderte.

Mit der Großen Koalition in der Bundesregierung ab 1966 setzte eine Umkehr in der Wohnungsbaupolitik in Richtung größerer staatlicher Eingriffe ein. Die Beendigung der Zwangswirtschaft erfolgte nicht termingemäß, sondern wurde wieder um ein Jahr verschoben. München mit Land-

kreis wurde damit schließlich zum 1.1.1969 „weißer Kreis“ ohne Wohnraumbewirtschaftung und Mieterschutzregelungen nach dem alten Gesetz von 1923, jedoch mit einer modifizierten Mietpreisbindung als Kompromisslösung. Lange Zeit stand in der in der zweiten Hälfte der 60er Jahre die Entwicklung eines Städtebauförderungsgesetzes auf dem Programm, mit dem eine umfassende Stadtentwicklung nach aktuellen Erfordernissen betrieben werden sollte. Darin bestanden Tendenzen einer grundlegenden Umstellung der verfassungsmäßigen Eigentumsordnung zugunsten einer Kommunalisierung des betroffenen Grundbesitzes. Damit erreichte die Auseinandersetzung um das private Immobilieneigentum einen grundlegend veränderten Charakter. Der bisher allgemein anerkannte Eigentumsbegriff wurde als solcher in Frage gestellt mit Ideen und Verfügungsansätzen in Richtung einer Sozialisierung. Unter diesem Einfluss stand die Behandlung des Haus- und Grundbesitzes in den 70er-Jahren, die geprägt ist von einer Vielzahl von Gesetzesinitiativen und Dirigismen durch Bund, Länder und Gemeinden. Das Mietrecht erfuhr in einem bisher nicht erreichten Umfang eine Regelungsdichte und -aufspaltung, das sich in der Anwendung oft als wahres „Dickicht“ erwies mangels Übersichtlichkeit für den Einzelnen. Die Beratung und Unterstützung Ratsuchender durch

den Haus- und Grundbesitzerverein in München erwies sich dabei als wertvolle Hilfe.

Im großen Rahmen wurde eine umwälzende Neuordnung des Bodenrechts unter Berufung auf eine Sozialpflichtigkeit des Eigentums diskutiert. Forderungen nach einer Bodenwertzuwachsbesteuerung wurden laut, um Verkaufsgewinne als Folge beträchtlicher Wertsteigerungen von Wohnbauland abschöpfen zu können. Die Steuerpflicht sollte sich dann aber auch auf einen nicht realisierten Wertzuwachs erstrecken. Eine noch radikalere Idee beinhaltete eine Überführung des Grund und Bodens in Gemeineigentum. Die Hausbesitzerorganisation trat in ihrer Gesamtheit entschieden und mit Erfolg gegen solche Überlegungen auf, die eine völlige Abkehr von der gegenwärtigen Eigentumsordnung sowie marktwirtschaftlichen Prinzipien bedeutet hätten.

1971 beschloss die Bundesregierung trotz Protests des Hausbesitzer-Dachverbands das 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz für vier Jahre, wodurch die Mietpreisbildung zu Marktverhältnissen und eine freie Eigentumsverfügung wieder erschwert wurde. Mieterhöhungen wurden damit zu einem außerordentlich komplizierten Unterfangen, da hierfür Vergleichsmieten ähnlicher Objekte aufzuzeigen waren. In gerichtlichen Streitfällen kam es dabei vor, dass Vermieter Informationen von bis zu 20 vergleichbarer Wohn-



Herzog-Wilhelm-Straße (Rückgebäude Sonnenstraße 13) im Juni 1958

ungen beschaffen mussten. Der Münchner Hausbesitzerverein hatte bereits im Stadium der Gesetzesentstehung mit einer Sammlung von Vergleichsmieten begonnen, um im Bedarfsfall seine Mitglieder bei Erhöhungsverlangen mit entsprechenden Angaben unterstützen zu können. Die Rechtsabteilung des Vereins sah sich in der Folge verstärkt mit dieser Aufgabenstellung frequentiert, da neue Mietpreisregelungen ohne Expertenrat kaum mehr zu handhaben waren. Das Schutzgesetz wurde zum zweiten Mal ab 1.1.1975 neu aufgelegt mit Erleichterungen für die Darlegung von Erhöhungsverlangen – seither sind drei Vergleichsobjekte zu benennen – und einem Sonderkündigungsrecht bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

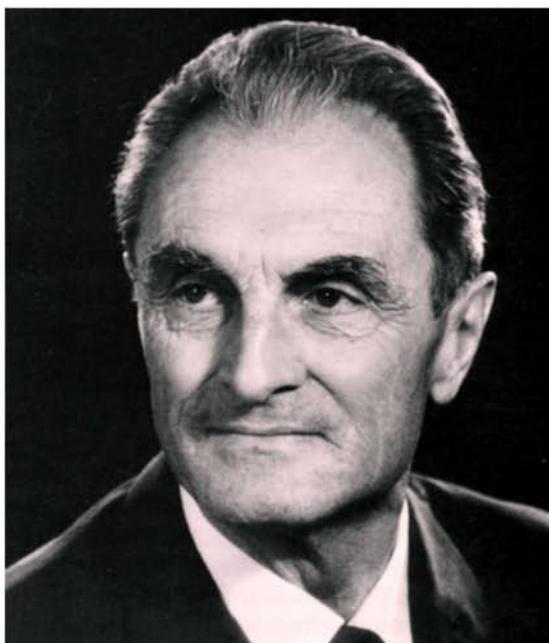
1971 wurde der Vorstand des Münchner Hausbesitzervereins auf drei Personen erweitert, indem zu Dr. Ludwig Schmid die Herren Rechtsanwalt Erwin Kellerhals, bisher als Geschäftsführer tätig, und Landesverbandsdirektor Dipl.-Kfm. Eberhard Koellreutter hinzutraten. Damit wurde einem umfassenderen Wirkungsbereich des Vereins, insbesondere ausgeübt durch die beiden neuen Vorstände als ausgesprochene Experten, Rechnung getragen und eine Nachfolgeregelung eingeleitet. Dr. Schmid schied 1975 nach 30-jähriger ehrenamtlicher Tätigkeit aus dem Münchner Stadtrat aus

und übergab den Vereinsvorsitz zwei Jahre später an Herrn Dipl.-Kfm. Koellreutter. Als neues Mitglied des Vorstandstriumvirats wurde der Direktor der Bayerischen Hausbesitzer-Versicherungs-Gesellschaft a.G. Herr Dipl.-Kfm. Helmut Schweiger gewählt. Die Vereinsgeschäftsführung übernahm Syndikus Gerd Kaltenegger.

Besondere Arbeitsschwerpunkte des Hausbesitzervereins waren die Argumentation gegen das 1972 erlassene Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, das das Leerstellenlassen von Wohnungen untersagte und als massivste Einschränkung einen Abbruchstop bewirkte. Ersatzneubauten sollten nur unter der Auflage eines gleichen Rauminhalts und der Vermietung zu ortsüblichen Vergleichsmieten zur Genehmigung gelangen.

Der Verein setzte sich dafür ein, dass bei der Gesetzesausführung mehr das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachtet werden müsse, insbesondere in solchen Fällen, bei denen die Erhaltung veralteter Bausubstanz wegen zu hohen Aufwands nicht mehr zu rechtfertigen war.

In Folge hob die Bayerische Staatsregierung das Zweckentfremdungsverbot zwar in einigen Gemeinden auf, nicht aber für München.



Erwin Kellerhals, Vorstand 1971-1986

Schon seit 1971 bildete Rechtsanwalt Erwin Kellerhals, geboren 1910 in München, zusammen mit Dr. Ludwig Schmid und Eberhard Koellreutter den 3-köpfigen Vorstand des Vereins. Nach sechs Jahren Kriegsdienst in der Wehrmacht und einem kurzen Zwischenspiel bei der Justizverwaltung kam Erwin Kellerhals im Oktober 1946 zum Haus- und Grundbesitzerverein und war seit 1951 Leiter der Rechtsabteilung. Von 1979 bis 1988 war Kellerhals auch Vorsitzender des Landesverbands Bayerischer Haus- und Grundbesitzer. Im Zentralverband war Kellerhals von 1980 bis 1983 Schatzmeister und erhielt bei der Verabschiedung das Große Ehrenzeichen des Zentralverbandes. 1986 ist er aus dem Vorstand des Vereins ausgeschieden und wurde zum Ehrenvorsitzenden ernannt. Als Autor des Werkes

„Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis“ begründete er das „Mietrechtslexikon“. Die Stadt München verlieh Erwin Kellerhals für seine Verdienste die Medaille „München leuchtet“ in Silber. Der begeisterte Bergsteiger und Skifahrer ist beim Deutschen Alpenverein aktiv und Ehrenmitglied im „Verband deutscher Berg- und Skiführer“.

Aspekte ähnlichen Inhalts warfen die Auswirkungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes von 1973 auf. Behördlicherseits wurden Gebäude mit Denkmaleigenschaft – in München waren nach 5 Jahren rd. 8400 Objekte und mehr als 70 Ensembles verzeichnet – in Denkmallisten eingetragen, ohne deren Eigentümer davon zu informieren. Diese sahen sich bei Baumaßnahmen oft unvermutet mit besonderen Auflagen durch die Untere Denkmalschutzbehörde konfrontiert. Die Eigentumsverfügbarkeit erfuhr dadurch eine erneute Erschwerung, zudem trat eine Unsicherheit bezüglich der Rechtskraft von Genehmigungsaufgaben ein. Die Vorschläge seitens des Hausbesitzervereins zur weiteren Gesetzesausgestaltung richteten sich auf eine größere Berücksichtigung von Eigentümerinteressen und eine angemessene Lastenverteilung zwischen diesen und der Allgemeinheit, in deren Namen das Gesetz zustande gekommen war.

Konstruktive Arbeit leistete der Münchner Hausbesitzerverein in der Erörterung des von der Stadt Ende 1974 entworfenen Stadtentwicklungsplanes. Hiermit sollten wohnungspolitische Leitlinien für Stadtratsentscheidungen und Verwaltung aufgestellt werden. Deren Zielsetzungen sollten sich nach Auffassung des Vereins vor allem an wirtschaftlichen Gegebenheiten und Erfordernissen orientieren ohne

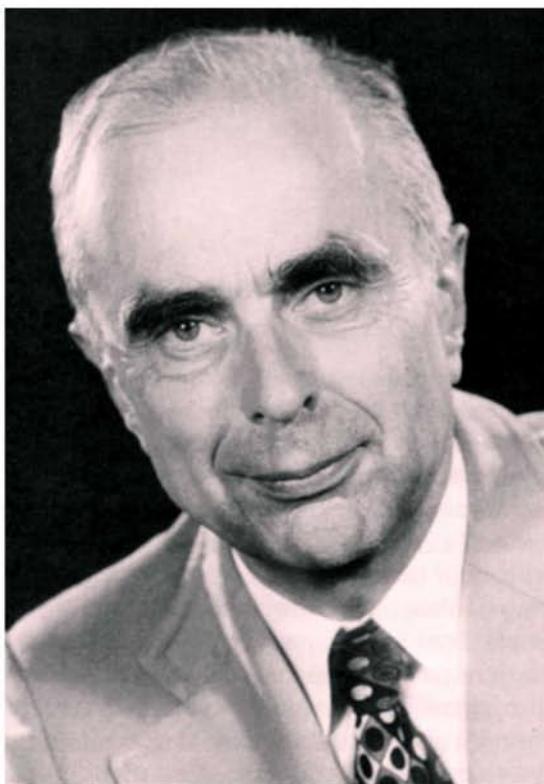
eine Veränderung der Gesellschafts- und Wirtschaftsstruktur als Idealvorstellung zur Maxime zu erheben. In einer Kompromisslösung wurde das Sachthema Wohnen nach den Vorstellungen des Vereins umgearbeitet, wenn auch der Plan in seiner Gesamtheit Fragelösungen zur Flächennutzung und Verkehrsführung verschob.

Während in diesem Entwicklungsplan 1975 eine entspannte Wohnungsmarktlage – erwähnt wurde sogar ein Überangebot – geschildert wurde, sah man sich am Ende des Jahrzehnts mit einer Mangelsituation konfrontiert. Obwohl die Stadtbevölkerung von 1974 bis 1978 einen Rückgang von über 25.000 Personen aufwies und knapp 20.000 mehr Wohnungen verzeichnet waren, entstand in der Zwischenzeit wieder eine Wohnungsknappheit, für die in erster Linie der Anstieg der pro Einwohner in Anspruch genommenen Wohnfläche ursächlich war, dieser wiederum bedingt durch eine höhere Anzahl von Haushalten, insbesondere durch junge Menschen, die früher als bisher einen eigenen Hausstand gründeten.

München verabschiedete angesichts dieser Situation 1979 ein eigenes Wohnraumbeschaffungsprogramm mit der Ausrichtung auf eine jährliche Neubauplanung von 9700 Wohnungen bei gleichzeitiger Aufhebung eines Baurechts-

Eberhard Koellreutter, Vorstand 1977-1992

Eberhard Koellreutter wurde 1925 als Sohn eines Universitätsprofessors in Jena geboren. Als sein Vater 1934 nach München versetzt wurde, zog die Familie nach Pullach und Eberhard Koellreutter besuchte in München das Gymnasium und legte 1942 sein Abitur ab. Es folgte der Kriegsdienst in der Wehrmacht. 1949 kehrte er aus russischer Kriegsgefangenschaft heim. Hier studierte er Betriebswirtschaft und trat 1955 in die Dienste des Landesverbandes Bayerischer Haus- und Grundbesitzer. Von 1971 bis 1992 war er Mitglied des Vorstandes des Münchner Haus- und Grundbesitzervereins, seit 1977 dessen Sprecher, seit 1992 Ehrenvorsitzender. In zahlreichen nationalen und internationalen Gremien der Haus- und Grundbesitzerorganisation hatte er Funktionen übernommen. 1985 erhielt Koellreutter die Medaille „München leuchtet“ und 1997 das Bundesverdienstkreuz am Bande. Eberhard Koellreutter verstarb am 2. November 2000.





Jahreshauptversammlung am 19. April 1967 im Löwenbräukeller



stopbeschlusses aus dem Jahr 1973. Eigene Grundstücke und solche anderer Eigentümer wurden der Baureife zugeführt mit dem Erfolg einer deutlich höheren Neubauanzahl als bisher, wenngleich der angestrebte Planungswert nicht erreicht wurde. Der damalige Oberbürgermeister Erich Kies sprach sich wiederholt für eine Gesetzesverschärfung in Bezug auf „Luxusmodernisierungen“ und Umwandlung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungsanlagen, vielfach als „Umwandlungsspekulation“ bezeichnet, aus. Nach Auffassung des Hausbesitzervereins war ein ausreichender Mieterschutz gegen solche Maßnahmen gegeben. Neues geschäftsführendes Vorstandsmitglied war seit 1980 Rechtsanwalt Gerd Kaltenecker.

Kennzeichnend zu Beginn der 80er Jahre war ein anhaltend rückläufiger Wohnungsneubau in Verbindung mit der Zurückhaltung privater Investitionen auf dem Bausektor. Während 1964 im Bundesgebiet noch mehr als 600.000 Wohnungen neu erstellt wurden und 1973 ein Höchststand von 715.000 erreicht wurde, waren 1981 nur mehr 360.000 zu verzeichnen. Als eine der Hauptursachen wurden mittelfristig negative Auswirkungen früherer verabschiedeter Gesetze im Mietrecht, speziell die Vergleichsmietenregelung vom Hausbesitzerverband ins Feld geführt, der sich stetig für eine Liberalisierung der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft einsetzte. In Ballungsräumen verringerte sich das Wohnungsangebot zunehmend und konnte den Bedarf nicht mehr decken, es wurde bereits von

einer „Wohnungsnot“ gesprochen. Im eigentlichen Sinne fehlte vor allem bezahlbarer Wohnraum für Bevölkerungskreise mit niedrigem Einkommen. Das Problem lag damit eher in der Verteilung der zur Verfügung stehenden Wohnungen anstatt einer zu geringen Menge. Signifikant waren zu dieser Zeit allerdings als Investitionsbremse auch Hypothekenzinsen in einer Höhe über 10 % jährlich, die sich erst im Laufe der Jahre ermäßigten. Auf der einen Seite war die Aufnahme von Baukrediten unverhältnismäßig teuer, andererseits ließ eine Kapitalverwendung in Wertpapieren mit fester hoher Verzinsung einen höheren Ertrag als im Wohnungsbau erwarten.

In verschiedenen Großstädten – vor allem in Berlin – sah man sich mit Hausbesetzungen konfrontiert, die als Reaktion auf den Mißstand in der allgemeinen Wohnungsverorgung angeführt wurden. Es stellte sich jedoch heraus, dass diese Art einer Selbsthilfe keiner Notstandssituation entsprach, da mehr als 90 % der Hausbesetzer ohnedies über einen festen Wohnsitz verfügten. Länger andauernde Häuserleerstände lagen zumeist nicht an einem missbräuchlichen Eigentümerwillen, sondern wurden oftmals durch Behördenverantwortlichkeit und zögerlicher Sachbehandlung ausgelöst.

Bayern verfolgte bei „Instandbesetzungen“ eine restriktive Linie – schließlich handelte es sich um Hausfriedensbruch – mit der Maßgabe, solche Aktionen innerhalb 24 Stunden zu beenden. Auch München war damals betroffen, markant war dabei die Besetzung der längere Zeit leer stehenden

Gerd Kaltenecker, Vorstand 1980-1999

Rechtsanwalt Gerd Kaltenecker (1938-1999) kam sofort nach seiner juristischen Ausbildung im Jahr 1967 zum Haus- Grundbesitzerverein München. Jahrelang war er ein sehr beliebter Rechtsberater für die Mitglieder. 1997 wurde er Geschäftsführer, seit 1980 gehörte er dem Vorstand als geschäftsführendes Vorstandsmitglied an, seit 1992 war er Vorsitzender des Vereins. Im Landesverband Haus und Grund Bayern war er seit 1997 Vorsitzender, im Zentralverband Haus und Grund Deutschland seit 1997 Schatzmeister. Gerd Kaltenecker war ein jovialer und spontaner Mensch mit Herz und Verstand, der im Alter von erst 61 Jahren viel zu früh verstorben ist.



„Bundeswehr-Villa“ im Stadtteil Neuhausen, in der zuvor Kriegsdienstverweigerer vor der Prüfungskommission standen, die jedoch aufgrund des entschlossenen Eingreifens staatlicher Ordnungskräfte keinen Tag lang andauerte.

Gesetzesvorlagen der Bundesregierung im Mietrecht, zur Belegung von Sozialwohnungen sowie zur Baulandbeschaffung und Besteuerung fanden im Bundesrat keine Zustimmung.

Nach dem Regierungswechsel 1982 erneut aufgegriffen und mit Verbesserungen bezüglich mehr Vertragsfreiheit und marktwirtschaftlicher Ausrichtung versehen, kam daraus das „Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen“ mit Jahresbeginn 1983 zustande. Das Vergleichsmietenverfahren wurde reformiert, neu waren die Möglichkeiten zur Vereinbarung von Staffelmietverträgen mit von vorn herein festgesetzten Mietanpassungen und Mietverträgen auf Zeit, außerdem wurde die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen erleichtert.

Ungeachtet der günstigeren „Großwetterlage“ in wohnungspolitischen Fragen ergab sich in deren Lösung nach Wechsel der Münchner Stadtratsmehrheit auf Rot/Grün wieder ein schärferer Gegensatz. Reibungspunkte waren besonders Altbauwohnungsmodernisierung und die Umwandlung in Eigentumswohnungen mit angeblicher „Vertreibung“ angestammter Mieter. Mit der Aufstellung von gebietsweisen Erhaltungssatzungen wurde versucht, Modernisierungsmaßnahmen zu beschränken und auf diese Weise Mieterschutz zu betreiben, obwohl derartige Erlasse gesetzesmäßig rein für städtebauliche Zwecke vorgesehen waren. Der Münchner Verein unterstützte seine Mitglieder besonders in sich daraus ergebenden Rechtsfragen und in der Durchsetzung gesetzesmäßiger Ansprüche. Eine weitere Aufgabe war ferner die Fürsprache des Vereins in Bauangelegenheiten sowohl gegenüber der Stadtverwaltung als auch vor öffentlichen Medien. Maßnahmen gegen die Wohnungsknappheit wie die Neuerstellung von Miethäusern oder Dachgeschossausbauten wurden zum Leidwesen von Vermietern wie Mietern oftmals verzögert, wenn nicht gar verhindert. Darüber hinaus stockte der Ausweis und die Erschließung neuen Baulands, ebenso wurde die Möglichkeit einer Nachverdichtung durch zusätzliche Bebauung in bestimmten Gebieten nicht zugelassen.

Eine Verknappung des Wohnungsangebots bei anhaltend starkem Zustrom von Asylbewerbern und Aussiedlern, besonders spürbar in Ballungsgebieten war auch zu Beginn der 90er Jahre Diskussionsgrundlage für eine Mietrechts-

verschärfung. Eine Reglementierung weg vom Markt durch Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungsverlangen oder eine Fristverlängerung für Eigenbedarfskündigungen bei Umwandlungsobjekten fanden Befürworter auch im bürgerlichen Lager. Andererseits bewirkte das neue Wohnbauförderungsgesetz von 1990 eine Zunahme von Baugenehmigungen als Basis für einen künftigen besseren Nachfrageausgleich auf dem Wohnungsmarkt. Ein von der Bundesregierung 1991 vorgestelltes Wohnungsbauprogramm zur Ankurbelung der Neubautätigkeit gab über Steuererleichterungen und Sozialwohnungsbauförderung Impulse, eine durchgreifende Mietrechtsliberalisierung wurde dabei jedoch nicht umgesetzt.

Ende der 80er Jahre wurde der Verein als größter Herausgeber von Formularmietverträgen im Bundesgebiet auch als erster vor Gericht gezerrt, nachdem Mieterschutzorganisationen das neue Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz) auch auf Formularmietverträge angewendet wissen wollten. In zahlreichen Prozessen bis hinauf zum Bundesgerichtshof wurde klargestellt, welche Klauseln in welcher Fassung in einem Wohnungsmietvertrag enthalten sein dürfen. Für den Verein und die Mitglieder anfangs ärgerlich, da einige Klauseln, die noch aus der Zeit vor Inkrafttreten des AGB-Gesetzes stammten, geändert werden mussten, konnte der Verein aber seit dieser Zeit die Auflage seiner Formularmietverträge um ein Mehrfaches steigern, nachdem sich in der Öffentlichkeit, nicht zuletzt durch die Berichterstattung in den Medien herumgesprochen hatte, dass die Verträge des Münchner Vereins nunmehr „gerichtsgeprüft“ sind und im Gegensatz zu Formularen aus dem Schreibwarenladen auch im Streitfall standhalten.

Ab 1990 stand der Münchner Haus- und Grundbesitzerverein mit der Stadt wegen ihres neu veröffentlichten Mietspiegels im Clinch. Seit 1975 ist er auch für Mietanpassungen aufgrund des „2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes“ gebräuchlich neben Gutachten oder Benennung von drei Vergleichswohnungen. Er wurde ohne Einvernehmen mit dem Hausbesitzerverein, der daran erhebliche Mängel nachwies, verabschiedet und diente als Versuch, eine Mietpreisbindung in Form einer Tabellenmiete zu schaffen. Der Verein empfahl seinen Mitgliedern daher nach wie vor die Verwendung von Vergleichsmieten, die er ihnen von Anfang an mit Angaben aus seiner Vergleichsmietensammlung zur Verfügung stellen konnte.

Infolge der gerichtlichen Verwendung des Mietspiegels als

Beweismittel, obwohl dessen Tabellenwerte meist erheblich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, gewann der Gegensatz an Heftigkeit. Der Verein ging vor Gericht und erreichte, dass dem Mietspiegel die Beweiskraft im Mieterhöhungsprozess aberkannt wurde.

Einer angeblichen Umwandlungsspekulation bei der Aufteilung von Miet- in Eigentumswohnungen wollte die Stadt Anfang der 90er Jahre mit ihrer außerordentlich restriktiven „Münchner Linie“ entgegenwirken und stellte in eigener Regie besondere Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz von Wohnungen auf, um damit zu verhindern, dass Wohnungen als „abgeschlossen“ erklärt und in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Mit einem höchstrichterlichen Urteil des Bundesgerichtshofs wurde diese „Münchner Linie“ für rechtswidrig erklärt.

Für München wurde bei rund 33.000 fehlenden Wohnungen ein mittelfristiger Jahresneubaubedarf von 8.000 errechnet, der zunächst nur zu ca. 2/3 realisiert werden konnte. Nach der Stadtratswahl 1994, die einen annähernden Gleichstand der Sitze von Rot/Grün als Stadtregierung und dem bürgerlichen Lager ergab, entwickelte sich die Wohnungspolitik am Ort zusehends zum Positiven. Es wurden Baulandflächen in weitaus größerem Umfang als bisher bereitgestellt. Begünstigende Basis hierfür war der

Beschluss der „Sozialgerechten Bodennutzung“ aufgrund des 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetzes. Bisher verhinderte die angespannte Finanzsituation der Stadt die Ausweisung neuer großer Baugebiete, wofür sie selbst im Wesentlichen die Kosten für Erschließung und Infrastrukturmaßnahmen hätte tragen müssen. Aufgrund der neuen Vereinbarung zur Bodennutzung kann der „Planungsgewinn“ aus der Baurechtsvergabe, die regelmäßig eine beträchtliche Bodenwertsteigerung auslöst, zu 2/3 von den Begünstigten eingefordert und zur Abdeckung von Infrastrukturkosten verwendet werden. Als Maßnahmen sind auch Grundabtretungen oder bestimmte Bindungen, etwa die Zuführung von 30 % des Bauvolumens zum Sozialen Wohnungsbau, möglich. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Stadt wurde die Einigung erzielt, die zu leistenden Beiträge im Einzelfall auszuhandeln und die Höhe der Gewinnabführung individuell festzulegen. Als hervorzuhebende Projekte aus dieser Verfahrensweise sind die Bebauung des Areals an der Friedenspromenade im Stadtteil Trudering, das Umstrukturierungsgebiet an der Neusser Straße in Nordschwabing sowie die zentralen Bahnflächen vom Hauptbahnhof bis Pasing zu nennen.

Einen konstruktiven Weg in der Wohnungspolitik geht die

Rudolf Stürzer, Vorsitzender seit 2000

Am 16. Mai 2000 wurde Rechtsanwalt Rudolf Stürzer zum neuen Vorsitzenden gewählt. Nach dem Studium der Rechtswissenschaften begann er 1987 seine Tätigkeit für den Verein in der Rechtsabteilung, deren Leiter er 1995 wurde. Von 1999 bis zur Wahl zum Vorsitzenden war Rudolf Stürzer Geschäftsführer. Seit 2001 ist er auch Aufsichtsratsvorsitzender der Bayerischen Hausbesitzer-Versicherungsgesellschaft und Mitglied des Aufsichtsrates der Bank für Haus- und Grundbesitz, seit 2003 auch Aufsichtsratsvorsitzender des Landesverbandes Haus und Grund Bayern. Beim Zentralverband Haus und Grund Deutschland gehört er bereits seit 1999 dem Rechtsausschuss an. Seit 1991 ist Stürzer als Fachbuchautor tätig. Er ist Herausgeber des „Vermieter-Lexikons“ und des „Vermieterpraxishandbuchs“ und Verfasser zahlreicher Fachbeiträge zu immobilienwirtschaftlichen Themen. Rudolf Stürzer, geboren 1955 in München, ist verheiratet, hat zwei Kinder und ist in seiner knappen Freizeit begeisterter Schwimmer und Skifahrer.



Landeshauptstadt insbesondere mit dem seit 1996 geschaffenen „München-Modell.“ Dabei werden Grundstücke preisermäßigt an Baugesellschaften verkauft mit der Maßgabe, die darauf neu geschaffenen Wohnungen günstiger an einen Personenkreis zu verkaufen, der sonst auf dem freien Immobilienmarkt kaum die Möglichkeit zum Eigentumserwerb hätte, jedoch auch keine Sozialwohnung erhalten könnte. Davon profitieren insbesondere Familien mit mehreren Kindern, die meist auch die Förderung über zinsverbilligte Kredite aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm erhalten können.

Einschneidend für den Münchner Haus- und Grundbesitzerverein war 1999 der plötzliche Tod seines Vorstandsvorsitzenden Rechtsanwalt Gerd Kaltenegger in seiner aktiven Dienstzeit mit 61 Jahren. Er hatte seit 1977 die Geschäftsführung des Vereins inne und gehörte ab 1980 dessen Vorstand an. Zum Nachfolger wurde am 16. Mai 2000 Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, bisheriger Geschäftsführer des Vereins, gewählt, dessen rege Öffentlichkeitsarbeit den Bekanntheitsgrad und die Mitgliederzahl des Vereins kontinuierlich ansteigen lässt.

Hauptthemen in der Vereinsarbeit waren seither und ab Beginn des aktuellen Jahrzehnts die Fürsprache auf eine ausgewogenere Ausgestaltung des Mietrechts in Sinne der Vermieter. Über die Einflussnahme des Zentralverbands konnten bei der Gesetzesneufassung 2001 einige nachteilige

Regelungen u. a. eine Absenkung der Modernisierungumlage verhindert werden, obwohl entsprechend der politischen Zielsetzung insgesamt eine Verschärfung beschlossen wurde.

In München war der Mietspiegel erneut Gegenstand heftiger Auseinandersetzungen, da er wieder als Beweismittel bei Mieterhöhungsprozessen verwendet, dann aber erneut wegen statistischer Fehler vom Landgericht München gekippt wurde.

Eine von der Lokalbaukommission beabsichtigte Vernichtung von Bauarchivunterlagen zum Nachteil von Hauseigentümern und mittelbar von Mietern wurde vom Hausbesitzerverein an die Öffentlichkeit gebracht mit dem Erfolg, dass die hiervon Betroffenen allgemein Kenntnis erhielten. Angesichts großer Kritik sah sich die Baubehörde dazu veranlasst, ihre Aktion mit mehr Augenmaß auszuführen und Fristverlängerungen zu gewähren.

Die den Haus- und Grundbesitzern auferlegte Kostentragungspflicht für Reparaturen und Instandhaltungen von Kanalanschlüssen aufgrund der städtischen Entwässerungssatzung hatte erhebliche Brisanz. Trotz anders lautender Bestimmungen und Rechtsprechung sollte sich diese Pflicht auch auf anteilige Reparaturkosten auf öffentlichem Grund erstrecken. Gewaltige Kosten – bei 140.000 Münchner Anwesen könnte dies mehrere Milliarden Euro verursachen – sollten damit von der Kommune abgewälzt werden. Derzeit kämpft der Verein insbesondere für eine ausgewo-

Geschäftsleitung

Vorstand

Vorsitzender:

Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt

Stellvertretender Vorsitzender:

Michael Koch, Rechtsanwalt

Ehrenvorsitzende:

Erwin Kellerhals, Rechtsanwalt

Helmut Schweiger, Dipl.-Kfm., Vericherungsdirektor i.R.

Hauptausschuss

Dr. Hans Birkmeier,

Vorstandsvorsitzender der Hausbank München e.G. i.R.

Dipl.-Ing. Helmut Gegenfurtner, Hausverwalter
Fritz Hammerl, Schreinermeister und öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
für das Schreinerhandwerk

Erika Schindecker, Geschäftsführerin

Harry Schulze-Berl, Hausverwalter

Heinrich Traublinger, MdL, Bäcker- und Konditormeister,
Präsident der Handwerkskammer für München
und Oberbayern

Hans Wutz, Industriemeister

Dipl.-Kfm. Vinzenz Zöttl, Stadtrat, Bäckermeister

Kassenprüfer:

Brigitte Schwarzensteiner, Versicherungskauffrau

Franz Hofmann, Vorsitzender Richter am Landgericht i.R.

Peter Götzinger, Dipl.-Sportlehrer

gene Grundsteuerreform, gegen die Abschaffung der Eigenheimzulage sowie gegen eine Erhöhung der Erbschaftsteuer und gegen eine Wiedereinführung der Vermögenssteuer.

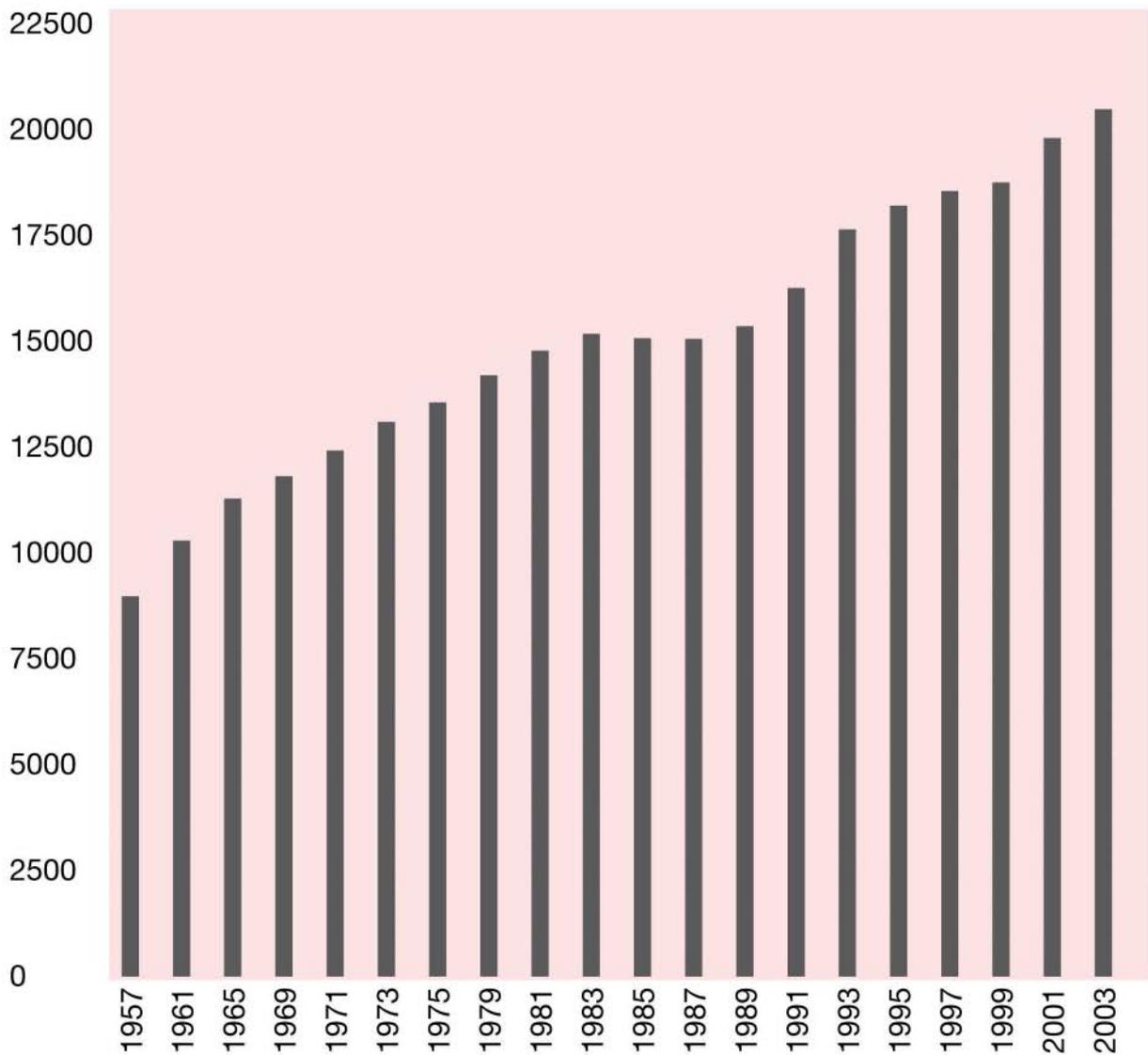
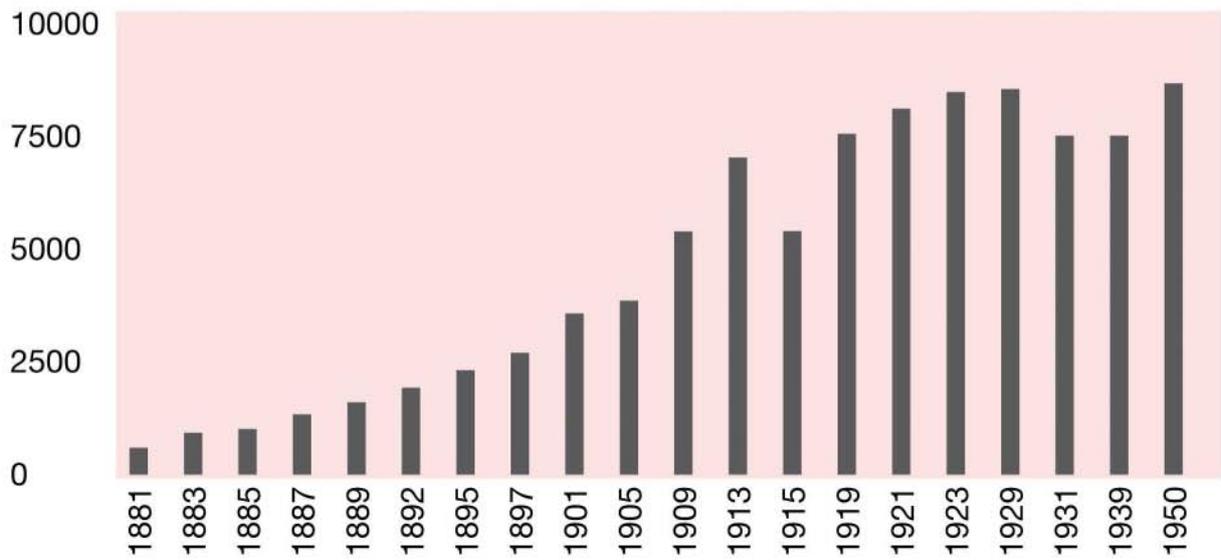
Die Interessenvertretung durch den Münchner Haus- und Grundbesitzerverein bedeutet einen starken Rückhalt für seine Mitglieder gerade in der derzeitigen verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Situation. Stets wurde die Unterstützung der Eigentümer und die Verteidigung ihrer Rechte als originäres Ziel verfolgt. Heute mehr denn je ist der Verein mit seinem praxisbezogenen Rat eine wertvolle Hilfe für den Immobilienbesitzer bei der Verwaltung seines Eigentums, die angesichts der Vielzahl gesetzlicher Regelungen Probleme aufwerfen kann. Dies bestätigt sich in dem gegenwärtigen,

hohen Organisationsgrad des Vereins mit über 20.000 Mitgliedern, wodurch mit einer Stückzahl von ca. 400.000 rund Drei Viertel aller Wohnungen in München und Umgebung vertreten sind. Dies gibt ein starkes Gewicht in der Position gegenüber Verhandlungspartnern zuallererst auf kommunaler Ebene. Der Hausbesitzerverein ist heute eine feste Größe, die sich wirksam Gehör verschafft in den öffentlichen Medien und dabei mit Weitblick die Diskussion um Sachfragen lenkt. Als größte bayerische und bundesweite Hausbesitzerververtretung steht man über den Landesverband mit der Bayerischen Staatsregierung in laufender Verbindung und wird über die zentrale Dachorganisation in Berlin auch künftig bundesweit die Interessen der Haus- und Wohnungseigentümer mit Nachdruck vertreten.

Benutzte Literatur:

- Reinhard Bauer/Ernst Piper: München. Geschichte einer Stadt; München 1996
- Festschrift zum 27. Verbandstag des Zentralverbandes der städtischen Grund- und Hausbesitzer-Vereine Deutschlands 24.-28. Juli 1905 in München verbunden mit dem 25jährigen Jubiläum des Grund- und Hausbesitzer-Vereins München; München 1905
- Festschrift zur Feier des 50jährigen Bestehens des Grund- und Hausbesitzervereins München e. V. Hg. vom Grund- und Hausbesitzerverein München e. V.; München 1929
- Festschrift 1879-1954 Haus- und Grundbesitzerverein e. V. München. Hg. vom Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V., bearb. von Ludwig Schmid, Franz Seyfried und Franz X. Hübner; München 1954
- Wolfgang Giese: 100 Jahre Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V. 1879-1979; München 1979

Mitgliederzahlen von 1880-1950 und von 1957-2003



Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V. im Jubiläumsjahr



Die Rechtsabteilung 2004 (v.l.n.r.) 1. Reihe: RAin-StBin Agnes Fischl, RAin Claudia Ziegelmayer, RAin Birgit Noack, RA Michael Koch – stellvertr. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, RAin Kathrin Gerber, RAin Martina Westner
2. Reihe: RAin Ariane Schlegel, RA Francesco di Pace, RA Bernhard Stocker, RA Dr. Klaus Bötsch, RA Detlef Sterns, Dipl.Ing. Andreas Heisler, RA Dieter Koch, RA Georg Hopfensperger, RA Harald Spöth, RAin Astrid Congiu-Wehle.



Mitarbeiterinnen in der Geschäftsstelle 2004 (v.l.n.r.): Anita Gerlach, Susanne Wagner, Renate Maier, Gerlinde Hofmeister, Hilde Knopf, Gertrud Scherer, Angelika Fottner, Elisabeth Karner, Erna Strasser.



BANK FÜR HAUS- UND GRUNDBESITZ eG **HAUSBANK MÜNCHEN**

Wir gratulieren zu „125 Jahre Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.“

Als **Josef Humar**, der damalige Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins München und spätere Präsident des Zentralverbandes deutscher Haus- und Grundeigentümer 1908 die „Münchner Hausbesitzerbank“ gründete, beschritt er planmäßig den Weg zur systematischen Zusammenfassung und Ausweitung der dem privaten Hausbesitz innewohnenden materiellen Kräfte mit dem Ziel, den „hausbesitzenden und gewerbetreibenden Mittelstand“ wirtschaftlich zu fördern. Wie bescheiden das junge Unternehmen seinen Geschäftsbetrieb eröffnete, zeigt der Umsatz im ersten Geschäftsjahr, der sich auf 227.698 Mark belief. 1913, vor Unterbrechung durch die Kriegsjahre, betrug er



Dr. Hans Birkmeier, Vorstandsvorsitzender i.R.

bereits über 37 Millionen Mark.

Aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg ist eine Tätigkeit der Hausbank besonders zu erwähnen: Zur Behebung bzw. Linderung der Notlage bezüglich nachstelliger Hypotheken beschritt Humar erstmals den Weg, nach dem Vorbild der erstgestellten Hypotheken durch Ausgabe von Schuldverschreibungen Mittel für langfristige nachrangige Hypotheken aufzubringen. Der Hausbesitzerverein war Ausgeber dieser Schuldverschreibungen, die Hausbank übernahm die Durchführung des Hypothekengeschäftes. Mit dieser Maßnahme, die mit Beginn des Ersten Weltkrieges unterbunden wurde, konnte damals zahlreichen Hauseigentümern Besitz und Existenz gerettet werden.

1924 begann der erste Neuaufbau der Hausbank mit einer Bilanzsumme von 1,3 Mio. RM, die bis 1944 auf ansehnliche 23,4 Mio. RM gesteigert werden konnte, was nicht zuletzt auf das stetige Zusammenwirken mit dem Haus- und Grundbesitzerverein München zurückzuführen war.

Die Kriegsjahre des Zweiten Weltkrieges hatten – wie für das gesamte Land – verheerende Auswirkungen auch für die Bank und deren geschäftliche Entwicklung.

1948, nach der Währungsreform, wurde der Geschäftsbetrieb mit einer bescheidenen Bilanzsumme von 1,979 Mio. DM wieder aufgenommen, die sich – wie die gesamte Münchner Hausbesitzerorganisation, bestehend aus dem Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung eV, der Bayerischen Hausbesitzerversicherung a.G., der Landesbank bayerischer Haus- und Grundbesitzer AG und der Bank für Haus- und Grundbesitz eG – so erfreulich entwickelte, dass bereits 1953 mit dem Wiederaufbau des im Krieg nahezu völlig zerstörten gemeinsamen Verwaltungsgebäudes in der Sonnenstraße 13 begonnen werden konnte.

Durch tatkräftigen Einsatz von Geschäftsleitung und Mitar-

beitern, stetige Kooperation mit allen Mitgliedern der Münchner Hausbesitzerorganisation und einem Dienstleistungsangebot, das auf die speziellen Bedürfnisse des Kundenkreises der Bank zugeschnitten war, gewann die HAUSBANK MÜNCHEN in den kommenden Jahren zunehmend an Bedeutung, was auch zur Errichtung von vier Stadtzweigstellen geführt hat.

Das Geschäftsfeld der seit Gründung nach dem genossenschaftlichen Prinzip geführten Bank umfasst mittlerweile sämtliche Finanzdienstleistungen im Kredit- und Anlagebereich einer Universalbank sowie die Vermögensplanung für Privat- und Firmenkunden im Großraum München.

Besonders dem langjährigen Vorstandsmitglied **Dr. Hans Birkmeier** (er ist seit 1992 Mitglied des Hauptausschusses des Vereins) ist es zu verdanken, dass sich die Bank von ihrer ursprünglichen Bestimmung seit 1973 zusätzlich zu einer Spezialbank für die Wohnungswirtschaft entwickelt hat. Dieser Geschäftsbereich mit seinen Dienstleistungen „Kautions-Service“ und „Verwalter-Service“ wurde in den folgenden Jahren und speziell nach der Fusion im Jahr 2000 mit der Landesbank bayerischer Haus- und Grundbesitzer AG (einer ebenfalls von Josef Humar im Jahr 1916 gegründeten Förderbank für Hauseigentümer in Bayern) mit großem Erfolg deutschlandweit ausgedehnt. Zur Kundenbetreuung bestehen zwischenzeitlich Repräsentanzen in Berlin, Düsseldorf und Karlsruhe.

Die Gesamtentwicklung der Bank ist wiederum an der Bilanz-

summe zu erkennen, die sich bis zur Währungsumstellung auf den EURO auf 1,272 Mrd. DM entwickelt hat und zum Jahresende 2003 über 745 Mio. EUR ausweisen konnte.

Es wäre ein Trugschluss, aus der zahlenmäßigen Darstellung des Werdeganges der HAUSBANK MÜNCHEN zu folgern, dass dieser immer nur stetig aufwärts verlaufen ist. Wie bei den meisten wirtschaftlichen Unternehmen gab es auch hier im Lauf der nunmehr fast 100-jährigen Geschichte Ereignisse, die einen kontinuierlich positiven Verlauf gestört haben, die aber letztlich durch das Zusammenwirken von Geschäftsleitung, Mitgliedern und nicht zuletzt der Münchner Hausbesitzerorganisation keinen dauerhaften Schaden anrichten konnten und der Bank so die Bedeutung gaben, die sie heute genießen kann.

Bezeichnend für die bisherige und künftige Entwicklung der Bank ist die Aussage des jetzigen Vorstandes (Hubert Scharpf, Franz Zeyda, Josef Schraufstetter), dass man sich mit Erreichtem nie zufriedengeben werde und dem weiteren Gedeihen der Bank auch künftig höchster Stellenwert eingeräumt wird – zum Wohl des Kunden, der bei der HAUSBANK MÜNCHEN von jeher im Mittelpunkt des Handelns steht.

Einen Großteil dieser Bemühungen beinhaltet nach wie vor das stetige Zusammenwirken mit dem Zentralverband, mit den Landesverbänden und Ortsvereinen von „Haus & Grund“, allen voran mit dem Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V., dem die HAUSBANK MÜNCHEN zu seinem 125-jährigen Jubiläum herzlich gratuliert.



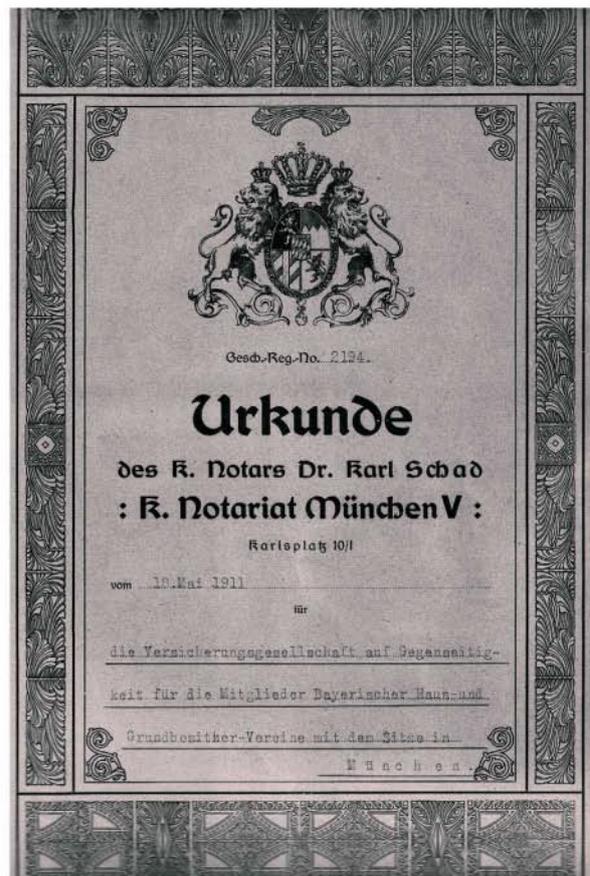
Der Vorstand der Hausbank (v.l.n.r.): Franz Zeyda (stellvertr. Vorsitzender), Hubert Scharpf (Vorsitzender), Josef Schraufstetter

Bayerische Hausbesitzer-Versicherung

Die Delegierten der bayerischen Hausbesitzervereine fassten 1910 den Entschluss eine gemeinsame Haftpflichtversicherung für alle Mitglieder zu gründen. Initiator war Josef Humar, der in diesem Jahr den Vorsitz im „Landesverband bayerischer Haus- und Grundbesitzervereine“ übernommen hatte. Eine Chronik über 93 erfolgreiche Jahre im Dienste des privaten Haus- und Grundeigentums:

- 1911** Die notarielle Genehmigung für die „Versicherungsgesellschaft für die Mitglieder bayerischer Grund- und Hausbesitzervereine auf Gegenseitigkeit“ wird am 18. Mai erteilt. Am 22. Juni wird in der Heßstrasse 13 der Betrieb aufgenommen. Vorstand ist Franz Seyfried, Vorsitzender des Aufsichtsrates Josef Humar. Das Gründungskapital in Höhe von 5.000 Mark wird aus der Vereinskasse des Haus- und Grundbesitzervereins entliehen.
- 1912** Die Versicherung gegen Leitungswasser- und Glasschäden wird eingeführt.
- 1922** Die Rückversicherung wird von der Bayerischen Allianz übernommen. Die bis heute andauernde Kooperation mit der Allianz wird dadurch begründet.
- 1935** Umzug in den neu fertig gestellten Erweiterungsbau in der Sonnenstraße 2 (jetzt 13).
- 1936** Änderung der Firmierung in: „Bayerische Hausbesitzer-Versicherungs-Gesellschaft auf Gegenseitigkeit“.
- 1937** Die Versicherung erwirbt einen 1/4-Miteigentumsanteil am Verwaltungsgebäude Sonnenstraße 2.
- 1940** Dr. Ludwig Schmid wird Vorstandsmitglied und bleibt es bis zum Jahr 1965.
- 1944** Am 13. Juli wird das Verwaltungsgebäude bei einem Luftangriff fast vollständig zerstört.
- 1956** Die Anwesen Augustenstraße 98, 100 und 102 werden erworben.
- 1961** Das 50-jährige Firmenjubiläum wird gefeiert. Die Gesellschaft erwirbt das Gebäude in der Albrecht-Dürer-Straße 14.
- 1962** Die Produktpalette wird um folgende Sparten erweitert: Bauherren-, Gewässerschaden- und Hundehaftpflichtversicherung. Die Summe der Bruttobeiträge steigt erstmals auf über 1 Million DM an.
- 1963** Das Geschäftsgebiet wird auf Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen ausgedehnt.
- 1964** Das Wohnhaus Zennerstraße 38 wird gekauft.
- 1965** Helmut Schweiger wird in den Vorstand berufen. Dr. Ludwig Schmid tritt in den Ruhestand und wechselt in den Aufsichtsrat. Die Sturm- und die Verbundene Wohngebäudeversicherung werden ab jetzt angeboten.
- 1967** Die Hausratversicherung wird in das Angebot aufgenommen.
- 1968** Zusätzlich zur Zennerstraße 38 werden die Nachbargebäude Zennerstraße 30a bis 36 erworben.

- 1971 Die Gesellschaft bezieht neue Geschäftsräume im 5. Stock der Sonnenstr. 13. Das Geschäftsgebiet wird um das Saarland und Nordrhein-Westfalen erweitert. An den Anwesen Appenzeller Straße 3 und 5 wird ein 3/4-Anteil erworben.
- 1973 Die Bauleistungsversicherung wird aufgenommen.
- 1977 Das Geschäftsgebiet erstreckt sich jetzt auf die gesamte Bundesrepublik. Die Anwesen Appenzeller Straße 7 bis 11 werden gekauft.
- 1978 Die Geschäftsgebäudeversicherung ergänzt das Produktangebot.
- 1980 Neuer Aufsichtsratsvorsitzender wird Erwin Kellerhals; Dr. Ludwig Schmid scheidet aus dem Aufsichtsrat aus. Die Bruttobeiträge erreichen 5 Millionen DM.
- 1983 Erstmals wird eine Rückstellung für Beitragsrückgewähr gebildet. Die Wohnanlage Linkstraße 33 – 41 wird erworben.
- 1984 Die Münchner Hagelkatastrophe beschädigt etwa 1/3 der Gebäude, für die bei der Gesellschaft eine Verbundene Wohngebäudeversicherung besteht. Die Schadenzahlungen betragen rund 18 Millionen DM.
- 1986 Das 75-jährige Firmenjubiläum wird gefeiert.
- 1990 Die Bruttobeitragseinnahmen erreichen 10 Millionen DM. Durch mehrere Orkanstürme (Daria, Herta, Vivian, Wiebke) entstehen hohe Schäden. In Thüringen und Sachsen wird die Geschäftstätigkeit aufgenommen
- 1995 Das Angebot wird um die Vermieter-Rechtsschutzversicherung ergänzt.
- 1999 Die Gesellschaft ist mit einer eigenen Homepage im Internet vertreten.
- 2000 Der Milleniumwechsel wird ohne Zwischenfälle gemeistert. Bernhard Maier löst Helmut Schweiger, der in den Ruhestand tritt und in den Aufsichtsrat wechselt, als Vorstandssprecher ab.
- 2001 Rudolf Stürzer wird Aufsichtsratsvorsitzender.
- 2002 Nach gründlicher Vorbereitung wird die Euro-Einführung reibungslos umgesetzt. Die Über-



Gründungsurkunde der Hausbesitzer-Versicherung von 1911

schwemmungskatastrophe an der Elbe und Hochwasser im Landkreis Ebersberg belasten das Geschäftsergebnis. Andreas Post wird in den Vorstand berufen.

2003 Der gute Ruf der Hausbesitzer-Versicherung hat sich weit herumgesprochen. Eine Delegation der staatlichen Planungskommission der Volksrepublik China unter der Leitung von Generaldirektor Cao Changqing besucht die Gesellschaft um sich über die Versicherung von Immobilien in Deutschland zu informieren.

2004 Die Rückversicherungsstruktur wird grundlegend geändert. Neue Partner sind die Swiss Re und die Allianz. Der Internet-Auftritt wird um ein Angebotsprogramm ergänzt. Zusammen mit Haus & Grund Bayern wirbt die Gesellschaft erstmals im Rundfunk. Die Beitragseinnahmen liegen deutlich über 10 Millionen Euro.

Gut gerüstet für die Zukunft steht die Hausbesitzer-Versicherung ihren immer zahlreicher werdenden Mitgliedern als persönlicher, kompetenter und zuverlässiger Spezialist für Versicherungen rund um die Immobilie zur Seite.



Bernhard Maier und Andreas Post



Das Anwesen Sonnenstraße 13 (früher Nr. 2) wurde 1912 durch den Verein erworben. Daneben die evangelische Matthäuskirche, die auf Befehl der Nationalsozialisten 1938 abgebrochen und nach dem Krieg am Sendlinger-Tor-Platz neu errichtet wurde.



Das Anwesen Sonnenstraße 13 nach Umbau und Renovierung im Jahr 1927



Zusammenarbeit innerhalb der Organisation Haus & Grund

■ HAUSBANK MÜNCHEN

BANK FÜR HAUS- UND GRUNDBESITZ eG

Telefon 089/5 51 41-100, Fax 089/5 51 41-211

- Universalbank für Privat- und Firmenkunden
- Spezialbank für die Wohnungswirtschaft

■ HAUSBESITZER-VERSICHERUNG

BAYERISCHE HAUSBESITZER-VERSICHERUNGSGESELLSCHAFT a.G.

Telefon 089/5 51 41-620, Fax 089/59 89 55

- Spezialist für sämtliche Versicherungen rund um Haus und Grund

■ BAYERISCHE HAUSBESITZER-ZEITUNG

HAUS & GRUND BAYERN – VERLAG UND SERVICE GmbH

Telefon 089/5 51 41-555, Fax 089/5 51 41-552

- Die Informationszeitschrift für Hauseigentümer

Durch die erfolgreiche Zusammenarbeit von Verein, Bank und Versicherung werden den Hauseigentümern und Vermietern „unter einem Dach“ professionelle Dienstleistungen rund um Haus, Wohnung und Grundstück angeboten.

RA Stürzer ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der Bayerischen Hausbesitzer-Versicherungsgesellschaft und Mitglied des Aufsichtsrates der Hausbank München.

Die **Hausbank München**, die Geschäftsbank unserer Organisation, steht dem Münchner Haus- und Grundbesitz und dem gewerblichen Mittelstand in bewährter Weise zur Seite. Sie ist spezialisiert auf die Verwaltung von Mietkautionen und bietet Mitgliedern und Kunden

einen professionellen Hausverwalter-Service an.

Die **Bayerische Hausbesitzer-Versicherungsgesellschaft a.G.**, ein Institut der Münchner Hausbesitzerorganisation, betreibt die Sachversicherungszweige rund um Haus, Wohnung und Grund. Sie bietet den Mitgliedern einen preiswerten und günstigen Versicherungsschutz zu attraktiven Konditionen. Das Angebot umfasst auch eine preisgünstige Rechtsschutzversicherung, ausschließlich für Mitglieder von Haus- und Grundbesitzervereinen in Deutschland.

Die **Bayerische Hausbesitzer-Zeitung** informiert die Mitglieder monatlich umfassend u. a. über aktuelle Urteile im Immobilien- und Steuerrecht, wichtige gesetzliche Änderungen und bedeutsa-

me politische Entwicklungen und Entscheidungen auf dem Immobiliensektor. Ferner veröffentlicht die Bayerische Hausbesitzer-Zeitung alle wichtigen Informationen über Veranstaltungen, Fachseminare und Dienstleistungen, welche die Mitglieder in Anspruch nehmen können.

Rechtsanwalt Bernhard Stocker, Mitarbeiter der Rechtsabteilung des Vereins, ist seit 1. Januar 2001 verantwortlicher Redakteur der Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung.

RA Stürzer ist Vorsitzender des Aufsichtsrates von **Haus & Grund Bayern** und Mitglied des Rechtsausschusses von **Haus & Grund Deutschland**. Dadurch fließen die Anregungen und Auffassungen des Vereins auch in die Strategien unserer Dachverbände ein.

alles unter einem Dach:

■ **Sonnenstraße 13 · 80331 München**