

Protokoll

der Mitgliederversammlung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereins Bielefeld e.V. vom 19. Mai 2025 im Légère Hotel Bielefeld, Neumarkt 2, 33602 Bielefeld

Anwesend: 43 Mitglieder (siehe Anwesenheitsliste)

Tagesordnung: siehe Einladung vom 02.05.2025

Beginn: 18.33 Uhr

Ende: 19.33 Uhr | 20.39 Uhr

TOP 1: Eröffnung und Begrüßung

Der Vorsitzende, Rechtsanwalt und Notar a.D. Mücke, eröffnet die Mitgliederversammlung um 18.33 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

Danach stellt der Vorsitzende die form- und fristgerechte Einladung zur Mitgliederversammlung fest. Einwände gegen diese Feststellung werden aus der Versammlung nicht erhoben.

TOP 2: Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 22. Mai 2024

Der Vorsitzende erläutert, dass das Protokoll der Mitgliederversammlung 2024, der Jahresabschluss 2024 und der Haushaltsplan 2025 in der Geschäftsstelle ausgelegt und für jedes Mitglied die Möglichkeit bestanden habe, Einsicht zu nehmen. Die Unterlagen seien auch auf der Internetseite des Vereins eingestellt worden.

Auf Frage des Vorsitzenden wird allseits auf die Verlesung des Protokolls der Mitgliederversammlung 2024 verzichtet.

Wortmeldungen zum Protokoll ergehen nicht.

Alsdann genehmigt die Mitgliederversammlung einstimmig das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 22.05.2024.

TOP 3: Bericht des Vorsitzenden | Geschäftsbericht 2024

a) An den Beginn seines Geschäftsberichts stellt der Vorsitzende den Dank von Vorstand und Geschäftsführung an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle für ihren Einsatz. Dies gelte umso mehr, als die Ansprüche an die Dienstleistungen des Vereins und seine Erreichbarkeit von Jahr zu Jahr höher würden.

Der Vorsitzende teilt mit, dass 2024 für Haus & Grund Deutschland ein erfolgreiches Jahr war und der Verband inzwischen auf über 945.000 Mitglieder gewachsen ist. Es werden nun die 1.000.000 angestrebt. Leider wächst

der Verein Bielefeld jedoch weiterhin nicht, obwohl wir uns um Mitglieder bemühen und u.a. Vortragsveranstaltungen anbieten, so der Vorsitzende weiter. Größere Ortsvereine in anderen Regionen würden wachsen. Haus & Grund München bekäme jedes Jahr etwa 1.300 neue Mitglieder, was allerdings dann auch nur 3% ausmache, während unsere Mitgliederzahl stagniere. Der Wohnungsmarkt sei in Bielefeld entspannter als in Bayern und dort sei deshalb mehr Beratungsbedarf. Wenn man auf den Koalitionsvertrag schaut, so bekäme man große Sorgen, so der Vorsitzende weiter und geht in seinem Vortrag zunächst auf die Bundesebene ein.

Haus & Grund Deutschland sei 2024 zum Verein des Jahres gewählt worden, was aufgrund der guten Vertretung der Mitglieder erfolgt sei. Die Kampagne gegen das Heizungsgesetz habe große Wellen geschlagen. Das Gesetz solle nun gänzlich abgeschafft werden. Es sei von Haus & Grund Deutschland abgefragt worden, was Haus & Grund-Mitglieder meinten, welche Parteien ihre Interessen am besten vertrete. Hierbei hätten 36% für die CDU gestimmt und an zweiter Stelle habe die FDP gestanden.

Der Koalitionsvertrag biete jedoch keinen Grund zur Freude. Ministerin Ina Scharrenbach, die Verhandlungsführerin der CDU in den Koalitionsverhandlungen gewesen sei, habe letzte Woche beim Zentralverbandstag in Berlin an einer Podiumsdiskussion mit Präsident Dr. Warnecke teilgenommen. Sie habe dort versucht, die Regelungen zu relativieren. Sie habe hervorgehoben, dass zumindest verhindert wurde, dass die Grundsteuer nur noch zur Hälfte auf den Mieter umgelegt werden darf. Allerdings sei Scharrenbach dafür verantwortlich, dass in NRW die Mieterschutzverordnung eingeführt wurde, und zwar trotz fehlender Rechtsgrundlage. Diese beinhalte die Mietpreisbremse und die Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt, in welchem sie gelte, sei von 18 auf 57 erweitert worden. Dies hätte dazu geführt, dass nun auch Bielefeld vom Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung erfasst werde. Im Koalitionsvertrag sei geregelt, dass eine Expertenkommission gebildet werde mit der Aufgabenstellung Harmonisierung des Mietrechts. Hier seien Vertreter von Mietern und Vermietern gefragt. Die Expertenkommission soll sich insbesondere mit folgenden Themen befassen. So sei geplant, § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zu erweitern und Bußgeldtatbestände einzuführen. Die Kappungsgrenze für Indexmieten solle ebenfalls eingeführt werden. Das Problem hier sei, dass es bei Indexmietverträgen in den letzten 10 Jahren nie Erhöhungen gegeben haben, nur aufgrund der stark gestiegenen Inflation den letzten zwei Jahren sei es nun zu Steigerungen gekommen, was sofort die Politik auf den Plan rufe, zu Lasten der Vermieter zu handeln. Die Mietpreisbremse sei um 4 Jahre verlängert worden und bei Modernisierungsmieterhöhungen sei das politische Credo daher in jedem Fall, dass diese begrenzt werden müssen. Die Kappungsgrenzen bleiben in der bisherigen Höhe bestehen. Des Weiteren solle eine Schonfristzahlung auch der fristgemäßen Kündigung in Härtefällen eingeführt werden. Ministerin Scharrenbach habe beim Zentralverbandstag betont, dass dies auf Härtefälle beschränkt sein soll. Leider stünde der Schutz der Mieter bei vermeintlich immer höher werdenden Mieten bei der Politik an erster Stelle. Hier werde auch oft mit falschen Zahlen argumentiert. Haus & Grund habe eine Studie zur Bezahlbarkeit von Mieten und den Vergleich von Einkommen und Mieten zwischen den Jahren 2014 und 2023 in einer Broschüre aufgelegt. Hier werde zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb von Ballungsräumen differenziert und die Aufstellungen zeigten auf, dass – differenziert nach Familien und Singles – die Mietbelastung der Mehrheit der Bevölkerung nicht hoch ist. Haupttreiber seien die Nebenkosten, auf die wir Vermieter keinen Einfluss haben.

Das einzig Positive des Koalitionsvertrages sei, dass das Heizungsgesetz abgeschafft werden solle und dafür Regelungen kommen sollen, die einfacher umsetzbar sein sollen. Des Weiteren seien Starthilfen für Bildung von Wohneigentum geplant und es werde geregelt, dass die Kosten für energetische Modernisierungen bei der Berechnung der Erbschaftssteuer berücksichtigt werden sollen.

Haus & Grund fordere ein „Sondermietrecht“ für vermietende Privatpersonen, da diese anders als große Wohnungsunternehmen wie Vonovia etc. einzuordnen sind. Vermieter wie unsere Mitglieder, die im Schnitt weniger als 10 Wohnungen hätten und diese teilweise zur Alterssicherung benötigten, sähen sich einer Flut von Gesetzesregelungen und teilweise von Überforderung ausgesetzt. Diese privaten Vermieter stellen 66% der Mietwohnungen. Weitere Regelungen würden dazu führen, dass der Neubau gänzlich zum Erliegen kommt.

Hinsichtlich der Grundsteuer sei zu sagen, so der Vorsitzende weiter, dass mehrere Klagen von Haus & Grund Deutschland mit dem Bund der Steuerzahler erhoben worden wären und nun auch beim Bundesfinanzhof lägen. Die Verfahren dauerten lange und Haus & Grund habe eine erste Wirkungsanalyse zur Aufkommensneutralität ausgearbeitet. Diese habe ergeben, dass die Grundsteuer bei Wohnimmobilien meistens steige, während die Steuer für Gewerbeimmobilien, so auch hier in Bielefeld, sinken. Dies liege auch daran, dass hier kein differenzierter Hebesatz beschlossen worden sei.

Zum Thema Gesetzesänderungen sei zu berichten, dass seit Oktober 2024 hybride Eigentümerversammlungen mit drei Viertel der abgegebenen Stimmen möglich seien. Es existiere jedoch eine Übergangsvorschrift bis 2028, dass mindestens eine Präsenzeigentümerversammlung jährlich stattfinden müsse.

Des Weiteren hätten Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die Anschaffung von Balkonkraftwerken, die Gemeinschaft könne jedoch das Wie regeln. Hierfür sei eine normale Beschlussfassung erforderlich. Der Mieter habe ein ähnliches Recht, ein Balkonkraftwerk zu installieren. Er brauche jedoch die Zustimmung des Vermieters, welche jedoch grundsätzlich nicht verweigert werden darf. Wichtig sei, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses das Balkonkraftwerk wieder entfernen muss.

Zum Abschluss seines Vortrages berichtet der Vorsitzende, dass Geschäftsführerin Niermann als Vorsitzende des Zentralausschusses bei Haus & Grund Deutschland gewählt wurde und damit ins Präsidium von Haus & Grund Deutschland. Hier gratuliert er Niermann.

b) In ihrem Teil des Geschäftsberichts, der Bestandteil des Protokolls ist, geht Geschäftsführerin Niermann auf die Tätigkeit der Geschäftsstelle im Berichtsjahr ein, insbesondere auf Art und Schwerpunkte der Beratungstätigkeit sowie die Entwicklung der Mitgliederzahlen im Berichtsjahr.

Ferner erwähnt die Geschäftsführerin, dass die Beratungen weiterhin häufig telefonisch statt persönlich durchgeführt würden und gut in Anspruch genommen wurden.

Die Geschäftsführerin erwähnt die lokalen Kooperationen und Netzwerke,

an denen sich der Verein im Interesse der Mitglieder beteiligt, insbesondere die Kooperation zu Schimmelschäden in Gebäuden sowie weitere Projekte, an denen der Verein beteiligt ist.

Die Geschäftsführerin schließt ihren Bericht mit dem Hinweis, dass am 18.09.2025 erneut der Tag der Immobilie stattfinden werde und dass weitere Veranstaltungen mit interessanten Themen für Immobilieneigentümer ebenfalls geplant wären.

TOP 4: Jahresabschluss 2023 / Kassenbericht

Geschäftsführerin Niermann erläutert ausführlich die Einnahmen- und Ausgaben für das Jahr 2024. Auf ausgewählte Positionen und auf Einnahmen- und Ausgabenseite wird detaillierter eingegangen.

Nachfragen zum Jahresabschluss 2024 werden beantwortet. Der Jahresabschluss ist ebenfalls Bestandteil des Protokolls.

TOP 5: Bericht der Rechnungsprüfer

Rechnungsprüfer Manfred Krüger, der die Prüfung zusammen mit Rechnungsprüfer Peter Grohmann am 30.04.2025 durchgeführt hatte, trägt den Rechnungsprüfungsbericht vor, der Bestandteil des Protokolls ist.

Die Rechnungsprüfer empfehlen die Mitgliederversammlung, den Vorstand zu entlasten.

TOP 6: Entlastung des Vorstandes

Auf entsprechenden Antrag wird der Vereinsvorstand – bei Enthaltung der Vorstandsmitglieder – von der Mitgliederversammlung einstimmig (ohne Gegenstimmen und mit einer Enthaltung) Entlastung erteilt. Der Vorsitzende stellt das Abstimmungsergebnis fest und bedankt sich für das Votum.

TOP 7: Haushaltsvoranschlag 2025

Der Haushaltsvoranschlag, der ebenfalls Bestandteil des Protokolls ist, wird von Geschäftsführerin Niermann vorgetragen und, soweit erforderlich, in den einzelnen Positionen erläutert. Nachfragen aus dem Kreis der Mitglieder zum Haushaltsvoranschlag 2025 werden beantwortet.

Alsdann wird der Haushaltsvoranschlag 2025 einstimmig (ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen) genehmigt.

TOP 8: Wahlen zum Vorstand

- satzungsgemäß läuft die Amtszeit von Herrn Hasenbein (Beisitzer) aus

Der Vorsitzende berichtet, dass Beisitzer Michael Hasenbein aus persönlichen Gründen aus dem Verein ausgeschieden ist und nicht noch mal gewählt werden möchte.

Mike Ortmann, welcher in derselben Kanzlei wie Herr Hasenbein arbeitet, sei bereit, den Posten zu übernehmen. Ortmann stellt sich zur Person vor und wird einstimmig als Beisitzer gewählt. Er erklärt die Wahl anzunehmen und bedankt sich für das Vertrauen der Mitgliederversammlung.

TOP 9: Wahl eines Rechnungsprüfers

Der Vorsitzende erläutert, dass der bisherige Rechnungsprüfer Manfred Krüger nach zweimaligem Prüfen ausscheidet und der Rechnungsprüfer Peter Grohmann zusammen mit dem in der Mitgliederversammlung 2024 gewählten Ersatzrechnungsprüfer Werner Klüsener das Rechnungswesen des Jahres 2025 prüfen wird. Daher ist nun ein neuer Ersatzrechnungsprüfer zu wählen.

Auf Frage des Vorsitzenden erklärt sich Joachim Krollpfeiffer bereit, die Funktion im Fall seiner Wahl zu übernehmen. Er stellt sich der Mitgliederversammlung zur Person vor.

Alsdann wird Joachim Krollpfeiffer (ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen) zum Ersatzrechnungsprüfer gewählt. Er erklärt, die Wahl anzunehmen und bedankt sich für das Vertrauen der Mitgliederversammlung.

TOP 10: Neuwahl des Beirats

Der Vorsitzende berichtet, dass sich von den bisherigen Beiratsmitgliedern 5 zur Wiederwahl stellen.

Bei einer Enthaltung wird der Beirat in Abwesenheit einstimmig gewählt.

Die Mitglieder sind nun Helmut Adam, Friedrich Allersmeier, Wilhelm Krummel, Jürgen Stracke und Petra Wehmeier.

TOP 11: Verschiedenes /Schlusswort des Vorsitzenden

Der Vorsitzende bittet die Anwesenden nochmals um Werbung für Haus & Grund zu machen, da Mund-zu-Mund-Propaganda sehr wichtig sei und auch unser Ortsverein weiterwachsen müsste, um die Interessen der privaten Eigentümer gegenüber der Politik mit starker Stimme vorzutragen.

Da weitere Fragen oder Wortmeldungen nicht vorliegen, schließt der Vorsitzende den offiziellen Teil der Mitgliederversammlung um 19.33 Uhr.

Vortrag:

Nach einer kurzen Pause hält Dr. Christiana Bauer, Oberbürgermeisterkandidatin der CDU, einen Vortrag zu dem Thema „Bielefelds Zukunft“.

Die Referentin stellt sich zunächst zur Person vor und geht dann auf verschiedene Schwerpunkte ein.

Das Thema Verkehr sei ein großes Ärgernis in der Innenstadt und die Sperrung der Kreuzstraße für mehrere Wochen sei eine Katastrophe gewesen. Die CDU sei nicht für Straßenrückbau. Man habe auch nichts ge-

gen Fahrradwege, aber ein ausgewogener Mix von allen Verkehrsteilnehmern sei erforderlich. Die jahrelange Sperrung der Hauptstraße in Brackwede sei geschäftsschädigend für die Ladeninhaber gewesen und sie sei froh, dass ein Unternehmer gegen den Ausbau der Fahrradspur im Johannisstal Klage eingereicht habe, so dass das Vorgehen nun erstmal auf Eis gelegt worden sei, nachdem das Verwaltungsgericht festgestellt hätte, dass ein Planfeststellungsverfahren erforderlich gewesen wäre. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Stadt 1,5 Millionen € für 300 m Radweg ausgeben wolle. Das 50.000,00 € für einen Fahrradfilm ausgegeben worden wären, sei ebenfalls nicht nachvollziehbar. Stattdessen solle man sich den Zustand der Radwege anschauen, die teilweise sehr marode seien und Bürger vom Fahrradfahren abhielten. Des Weiteren müsse man gute Angebote für den ÖPNV schaffen, damit die Bürger diesen nutzten.

Für Senioren sei eine Teilhabe am sozialen Leben erforderlich und damit auch eine Erreichbarkeit. Es sei nicht möglich, dass Großmütter mit dem Lastenfahrrad z.B. Arztbesuche durchführten. Dies müsse man im Kopf behalten und man benötige nun manchmal ein Auto. Für diese Aussage habe sie in der Vergangenheit Schelte bekommen.

Des Weiteren würden öffentliche Toiletten fehlen, was für Lebensqualität in der Stadt erforderlich sei.

Die Sicherheit in der Innenstadt habe sich reduziert. Sie sei seit 16 Jahren in Bielefeld und dass die Sicherheit zurückginge, sei ein bundesweites Problem. Die Polizei habe erfreulicherweise neue Stellen bekommen, jedoch müsse sich das Ordnungsamt kümmern. Der Kesselbrink sei ein großes Problem und auch die Sauberkeit in der Innenstadt. Auch wenn an der „Tüte“ bereits die höchste Reinigungsstufe gelte, sei offensichtlich, dass dies nicht reiche.

Zum Anschlag am Cutie berichtet die Referentin, dass in einem solchen Fall wohl auch eine Waffenverbotszone den Täter nicht aufgehalten hätte. Man benötige zudem Personal, um diese zu kontrollieren.

Dr. Bauer wies darauf hin, dass sie die Baumschutzsatzung für überflüssig halte, da sie ein Bürokratiemonster sei und dass die Verwaltung durchgeforstet werden müsste, um zu evaluieren, welche Posten effektiv seien.

Auf Nachfragen aus der Mitgliederversammlung zu weiteren Punkten geht die Referentin noch gerne ein und es schließt sich eine lebhafte Diskussion an.

Nach Beantwortung aller Fragen schließt der Vorsitzende sodann die Mitgliederversammlung 2025 mit Dank an die Referentin um 20.39 Uhr.


.....
Martin Mücke | Vorsitzender
Versammlungsleiter


.....
Daniela Niermann | Geschäftsführerin
Protokollführerin
(20.05.25)