

## **Der Ursprung und die Entwicklung der baugenossenschaftlichen Prüfungsverbände von Prof. Dr. Dr. h. c. Helmut W. Jenkis**

Die Zahl der Verbände, die gemeinhin als Lobbyisten bezeichnet werden, ist sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene Legion. Innerhalb des Wirtschaftszweiges „Verbände“ nehmen die baugenossenschaftlichen Prüfungsverbände eine Sonderstellung ein; denn sie haben eine Doppelnatur: Einmal haben sie den gesetzlichen Auftrag, ihre Pflichtmitglieder des Jahresabschlussprüfung zu unterziehen und zum anderen können sie auch die Interessen ihrer Mitglieder wahrnehmen; es sind die „Muss-Aufgaben“ und die „Kann-Aufgaben“.

Die Pflichtprüfung der Wohnungsbaugenossenschaften ist wesentlich älter als die Pflichtprüfung der Aktiengesellschaften: Die der Baugenossenschaften wurde bereits 1889 in das Genossenschaftsgesetz aufgenommen, die der Aktiengesellschaften wurde erst 1931 gesetzlich fixiert. Eine weitere Besonderheit der baugenossenschaftlichen Prüfungsverbände bestand darin, dass sie bis zur Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1990 auch die als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmen anderer Rechtsformen – insbesondere die Kapitalgesellschaften – als Pflichtmitglieder prüften.

Der Ursprung und die Entwicklung der (bau-) genossenschaftlichen Prüfungsverbände war nicht frei von Problemen, diese gilt auch für den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V..

### Der Ursprung der genossenschaftlichen Pflichtprüfung:

Der Ursprung der Genossenschaften sowie deren Verbände lag in der Mitte bzw. in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. In der Gründungs- und Entwicklungsphase gab es zahlreiche Richtungen und Richtungsstreitigkeiten. Sowohl die Bildung der Verbände als auch die Einführung der Pflichtprüfung wurde maßgeblich durch Herman Schulze-Delitzsch (1808-1883) gestaltet (Schulze wurde in Delitzsch geboren, daher der Zusatz zu seinem Namen).

Schulze-Delitzsch war Jurist und Sozialpolitiker, der ab 1849 – ohne dass ein Genossenschaftsgesetz vorlag – Genossenschaften gründete, die auch Vereine oder Assoziationen genannt wurden. Die auf dem Prinzip der Selbsthilfe beruhenden Genossenschaften der Handwerker waren erfolgreich, weil sie ein Gegengewicht zum industriellen Großbetrieb bildeten. Schule-Delitzsch berief 1859 den ersten Genossenschaftstag nach Weimar ein, wo der Allgemeine Verband der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften gegründet wurde, dessen Anwalt er 1861 wurde (die Kurzbezeichnung lautete „Allgemeiner Verband“).

Schulze-Delitzsch war der Motor der Genossenschaftsbewegung: Als liberaler Politiker lehnte er den Staatseinfluss und die „Hilfe von oben“ – durch den Staat – ab. Da er vom Prinzip der Selbsthilfe der Mitglieder ausging, war für ihn die unbeschränkte Haftpflicht der Mitglieder eine Selbstverständlichkeit. Das Wachstum

des Allgemeinen Verbandes führte zur Bildung von Unterverbänden, die man als Zweig- oder Außenstellen bezeichnen kann. (In der wohnungswirtschaftlichen Terminologie könnte man vom Haupt- und Untervermieter sprechen.) Auf Drängen von Schulze-Delitzsch wurde am 27. März 1867 das Preußische Genossenschaftsgesetz erlassen, das am 4. Juli 1868 zum Norddeutschen Bundesgesetz erhoben wurde. Auch und gerade für die Baugenossenschaften war von Bedeutung, dass das erste Genossenschaftsgesetz nur die unbeschränkte Haftpflicht kannte, das heißt, dass die Mitglieder mit ihrem gesamten Privatvermögen für die Genossenschaft hafteten, was für die kapitalintensiven Baugenossenschaften besonders problematisch war.

Nicht nur die ersten Genossenschaften, sondern bis in die jüngere Vergangenheit wurden die Genossenschaften häufig von Idealisten gegründet und geleitet, die begrenzte kaufmännische Kenntnisse hatten. Bereits in den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts wurden sogenannte „Wanderlehrer“ bestellt, die besondere Betreuungsaufgaben übernahmen; man kann sie als Vorläufer der Prüfungsverbände und deren Prüfer ansehen. Noch 1874 wandte sich Schulze-Dietzsch auf dem Verbandstag in Bremen dagegen, „Kontrollbeamte“ der Unterverbände in die Genossenschaften zu senden, da er dieses als einen Eingriff in die genossenschaftliche Selbstverwaltung ansah.

Auf die Gründerjahre (nach 1870/71) folgte nach 1873 die Gründerkrise: Zahlreiche Genossenschaften fallierten, die Zahl der Baugenossenschaften ging von 53 (1875) bis 1885 auf 33 zurück und stieg auf 1.342 im Jahre 1914 an. Diese Entwicklung wurde insbesondere durch die unbeschränkte Haftpflicht bis 1889 und danach durch beschränkte Haftpflicht beeinflusst.

In der Öffentlichkeit wurde um 1875 eine sehr weitgehende Kontrolle der Genossenschaften durch die Staats- und Kommunalbehörden gefordert; 1881 wurde im Reichstag der Antrag eingebracht, „zu untersuchen, ob es sich nicht empfehle, der Kommunalbehörde ein gewisses Aufsichtsrecht, insbesondere auch das Recht zur Bestellung des Revisoren, welche nicht Mitglieder der Genossenschaften sein dürfen, einzuräumen.“ Um einen solchen weitgehenden Staatseingriff abzuwehren – er wiederholt sich in der Finanzkrise in der zweiten Hälfte des Jahres 2008 -, änderte Schulze-Delitzsch seine ablehnende Haltung, indem er auf dem Allgemeinen Verbandstag 1881 in Kassel den Beschluss fassen ließ, „dass es die Pflicht der Unterverbände sei, für die Einrichtung regelmäßiger wiederkehrender Revisionen der einzelnen Vereine Sorge zu tragen.“ Das war die Geburtsstunde der genossenschaftlichen Prüfungsverbände. Das genossenschaftliche Prüfungswesen ist teils aus einem Bedürfnis der Vereine und teils aus der Furcht vor einer behördlichen Aufsicht entstanden.

Schulze-Delitzsch, der 1883 verstarb, hat mit seinen Ideen das im Prinzip heute noch gültige Genossenschaftsgesetz vom 1. Mai 1889 maßgeblich beeinflusst. Das gilt nicht nur für die Prüfungspflicht, sondern auch für die Einführung der beschränkten Haftpflicht, die insbesondere für die Baugenossenschaften auch heute noch von Bedeutung ist.

Aus heutiger Sicht ist bemerkenswert, welche Anforderungen an die fachliche Qualität der Prüfer (Revisionen) gestellt wurde: Ludolf Parisius und Hans Crüger, die renomierten Kommentatoren des Genossenschaftsgesetzes, haben noch 1928 die

Anforderungen an die Revisoren wie folgt definiert: „Sachverständig ist derjenige Revisor, der genossenschaftlich und kaufmännisch wenigstens rechnerisch geschult ist. Kaufmännische Vorbildung ist nicht ... erforderlich.“ Größer kann der Unterschied zur heutigen Qualität der Verbandsprüfer und der Verbandsprüfung nicht sein.

Der zweite „Ahnherr“ der deutschen Genossenschaftsbewegung war Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818-1888), der das ländliche Genossenschaftswesen begründet:

Raiffeisen gründete ab 1849 bzw. 1854 Wohltätigkeitsvereine zur Unterstützung unbemittelter Landwirte, denen er später Sparkassen anschloss. Die unbeschränkte Haftpflicht führte zu einem Mitgliederschwund, daher gab Raiffeisen den Grundsatz der Wohltätigkeit auf und schloss sich der Idee der Selbsthilfe von Schulze-Delitzsch an. Über diese Grundsätze entstand zwischen Raiffeisen und Schulze-Delitzsch 1872/73 ein lebhafter Streit, dessen Heftigkeit man sich heute kaum noch vorstellen kann. Die Unterschiede wurden auf die kurze Formel gebracht: „Der Schulze-Verein will verdienen, der Raiffeisensche Verein will helfen.“

Die Raiffeisenverbände machten schon sehr früh eine Revision zur Pflicht. Der Genossenschaftstag 1881 in Kassel sprach sich für eine regelmäßige Revision durch die Verbände aus, um den „gesetzgeberischen Versuchen, die Genossenschaften der Kontrolle staatlicher oder kommunaler Behörden zu unterstellen, entgegenzuwirken.“ Ziel und Aufgabe der „Eigen-Revision“ war, den Eingriff und den Einfluss staatlicher oder kommunaler Behörden in die Selbstverwaltung und Selbstverantwortung der Genossenschaften abzuwehren.

Raiffeisen gründete 1877 den „Anwaltschaftsverband ländlicher Genossenschaften“, 1883 wurde die Revision für alle Genossenschaften zur Pflicht gemacht. Nach mehreren Gründungen und Umbenennungen schlossen sich erst 1972 der Schulze-Delitzsch- und der Raiffeisenverband zum „Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband“ mit Sitz in Bonn zusammen (der Schulze-Delitzsch-Verband führte ab 1920 den Namen „Deutscher Genossenschaftsverband“).

Der dritte „Ahnherr“ der Genossenschaftsbewegung und geistige Vater des sozialen (gemeinnützigen) Wohnungsbaues sowie der Baugenossenschaften war Victor Aimé Huber (1800-1869).

Huber, der sich als Professor theoretisch mit der sozialen Frage beschäftigte und eine „Reform von oben“ anstrebte, hat zwar in der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft aktiv mitgearbeitet, sich aber mit dem genossenschaftlichen Prüfungswesen nicht befasst.

### Die Entwicklung der baugenossenschaftlichen Prüfungsverbände:

Mit der Einführung der beschränkten Haftpflicht durch das Genossenschaftsgesetz von 1889 und die Einführung der Arbeiter- Rentenversicherung durch Bismarck – die zinsgünstige Baudarlehen gewährten – setzte bei den Baugenossenschaften eine Gründungswelle ein: Die Zahl der Baugenossenschaften stieg von 28 (1888) auf 385 im Jahr 1900.

Der erste Versuch, 1874 einen baugenossenschaftlichen Verband in München als Unterverband des „Allgemeinen (Schulze-Delitzsch) Verbandes“ zu gründen, scheiterte. Von Landsrat P. Berthold aus Blumenthal (bei Bremen) wurde 1896 der „Verband der Baugenossenschaften Deutschlands“ – als Unterverband des Allgemeinen Verbandes – mit Sitz in Berlin gegründet. Bereits 1897 trat Professor Dr. Gerhard Albrecht (Universität Jena, verstorben 1931) aus diesem Verband aus und bildete den „Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften“.

Es gab nicht nur zwischen Schulze-Delitzsch und Raiffeisen sondern auch innerhalb der Baugenossenschaften einen dogmatischen Streit: Der Berthold'sche Verband war der „Eigenheimverband“, der Albrecht'sche Verband war der „Miethausverband“. Albrecht lehnte Eigenhäuser ab, weil diese durch die Aufnahme von Untermietern überbelegt würden und dadurch ihren wohnungsreformerischen Sinn verfehlten. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass der Mietwohnungsbau und die Spareinrichtung durch den 1885 gegründeten Spar- und Bauverein Hannover in die baugenossenschaftliche Praxis eingeführt wurde.

Diese Zersplitterung – um 1930 gab es 17 baugenossenschaftliche Verbände – und der ideologische Streit wirkten sich nachteilig für die Baugenossenschaften aus. Daher wurden bereits 1906 und 1907 Konferenzen der Baugenossenschaftsverbände durchgeführt. In den folgenden Jahren traten an die Stelle ideologischer Fragen solche der Betriebswirtschaft; Professor Albrecht wurde die Federführung übertragen. Außerdem trugen sich in regelmäßigen Abständen die Revisoren, um Prüfungsprobleme zu erörtern. Der Albrecht'sche Verband wurde 1918 in „Reichsverband deutscher Baugenossenschaften“ umbenannt und durch eine Satzungsänderung die umstrittene Eigentumsfrage ausgeklammert. Aus den Konferenzen der deutschen Baugenossenschaften entstand unter Leitung von Professor Albrecht 1920 die „Vereinigung der deutschen Baugenossenschaftsverbände“, dem sich 13 Verbände – darunter auch der Verband der Baugenossenschaften von Niedersachsen – anschlossen. Damit war auch der Prinzipienstreit – Eigenheim oder Miethaus – überwunden.

In der großen Inflation geriet die „Vereinigung“ in finanzielle Schwierigkeiten, 1924 entwickelte sich aus dieser lockeren Vereinigung der „Hauptverband der deutschen Baugenossenschaften“ mit Sitz in Berlin. Vorsitzender wurde Professor Albrecht, Verbandsdirektor Justizrat Klinke. Damit war ein „Verband der Verbände“ entstanden, in dessen Mitgliedsverbänden über 2.000 Baugenossenschaften organisiert waren. Die gemeinnützigen Kapitalgesellschaften standen außen vor. Mit der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. Dezember 1930, an der der Hauptverband maßgeblich mitarbeitete, wurde eine einheitliche gesetzliche Grundlage geschaffen. Durch das „Gesetz über die Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen“ vom 26. März 1934 mussten auch die gemeinnützigen Kapitalgesellschaften einem Prüfungsverband angehören und sich der Pflichtprüfung unterwerfen, außerdem legte diese Gesetz das Regionalprinzip fest, das heißt, dass der jeweils zugelassene Prüfungsverband für ein bestimmtes Gebiet – zum Beispiel Niedersachsen und Bremen – zuständig war. Der Hauptverband der Baugenossenschaften wurde in „Hauptverband deutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und –gesellschaften)“ umbenannt; 12 regionale Prüfungsverbände wurden zugelassen, 4 wurden aufgelöst. Am 28. Februar 1938 wurde der „Hauptverband“ mit dem Reichsverband der Heimstätten zum

„Reichsverband der deutschen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen“ vereinigt, Präsident des Reichsverbandes wurde Dr. Julius Brecht, an den der „Julius-Brecht-Fonds“ erinnert. Dem Reichsverband gehörten 15 Prüfungsverbände und 21 Heimstätten an.

Das WWG (Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen) vom 29. Februar 1940 und die WGGDV (Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) vom 23. Juli 1940 bildeten die Basis des Gemeinnützigkeitsrechts. 1946 wurde der „Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen“ gegründet und 1951 Dr. Julius Brecht der Verbandsdirektor. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Gemeinnützigkeitsrechts am 31. Dezember 1989 traten strukturelle Veränderungen ein, aus dem Gesamtverband wurde der „GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.“ mit Sitz in Berlin, dem nach der Wiedervereinigung Deutschlands auch die ostdeutschen Verbände angehören.

Der Ursprung und die Entwicklung des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen:

Nicht nur die baugenossenschaftlichen und gemeinnützigkeitsrechtlichen Prüfungsverbände, auch der vdw Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat eine wechselvolle Geschichte. Diese kann nur rudimentär nachgezeichnet werden, weil während des Zweiten Weltkrieges der Verband ausgebombt und die Archivunterlagen vernichtet wurden. Die unvollkommene Rekonstruktion erfolgte auf Grund von Archivalien, die die Mitgliedsunternehmen zur Verfügung stellten.

Der 1896 gegründete Verband der Baugenossenschaften Deutschlands – sogenannter Berthold'scher Verband – war ein Unterverband des Allgemeinen Verbandes (Schulze-Delitzsch). Ihm gehörten 1912 insgesamt 15 (Revisions-) Verbände an, darunter auch der „Verband der Baugenossenschaften von Niedersachsen“ in Hannover, der gleichfalls ein Unterverband des Allgemeinen Verbandes war; er wurde 1909 gegründet, das genaue Datum ist nicht bekannt. Als Unterverband war der Baugenossenschaftsverband Niedersachsen kein selbstständiger Revisionsverband. Während der Berthold'sche Verband keine regionale Begrenzung hatte, lag eine solche offensichtliche für den Niedersächsischen Verband vor.

Die Verleihung des Rechts zur Bestellung des Revisors erfolgte gemäß § 57 GenG (aF) für überregionale Verbände durch den Bundesrat und für regionale Verbände durch die Zentralbehörde des Bundesstaates, in Preußen war es der Regierungspräsident. Laut § 56 GenG (aF) „muss das Statut erkennen lassen, dass der Verband im Stande ist, der Revisionspflicht zu genügen.“ Wahrscheinlich hat der Verband in Hannover diese Voraussetzung nicht erfüllt, weil er ein Unterverband des Berthold'schen und des Allgemeinen Verbandes war. Landrat Berthold war offensichtlich Direktor der beiden Verbände.

Landrat Berthold, der am 30. August 1917 verstarb, plante, seinen überregionalen Verband in Regionalverbände aufzulösen. Vorbereitende Beschlüsse hinsichtlich der rechtlichen Eigenständigkeit des Verbandes der Baugenossenschaften in Niedersachsen wurde auf den Verbandstagen 1913 in Leipzig und 1916 in Halle

gefasst. Auf dem 21. Verbandstag des Verbandes der Baugenossenschaften Deutschlands am 12. November 1917 in Hannover wurde von den Baugenossenschaften Hannovers und Umgebung der Antrag gestellt, aus dem „Verband Deutschland“ auszuscheiden. Diesem Antrag wurde mit Wirkung ab 1. Januar 1918 stattgegeben. Damit war der Verband der Baugenossenschaften in Niedersachsen rechtlich selbstständig; wahrscheinlich hatte er bereits vorher die Rechtsform des eingetragenen Vereins. Dem Verband gehörten 75 Baugenossenschaften an. Der 1. Januar 1918 kann als zweiter Geburtstag angesehen werden, denn nun mehr war der Verband „volljährig“, das heißt, er hatte das Prüfungsrecht. Der Verband hat somit einen doppelten Geburtstag: Als Unterverband des Berhold'schen und des Schulze-Delitzsch-Verbandes wurde er 1909, als selbstständiger Revisionsverband 1918 gegründet.

Zum ersten Vorsitzenden wurde der Geheime Regierungsrat Dr. Liebrecht (Hannover) und zum zweiten Vorsitzenden der Geheimrat Neinhaber (Braunschweig) gewählt. Soweit festgestellt werden konnte, war Dr. Liebrecht Direktor oder Vorsitzender des Vorstandes der Landesversicherungsanstalt Hannover. (Nach ihm ist in Hannover-Waldhausen eine Straße benannt.) Dieses ist deshalb von Bedeutung, weil die Landesversicherungsanstalten Förderer des sozialen oder gemeinnützigen Wohnungsbaues im allgemeinen und der Baugenossenschaften im besonderen waren.

Die weitere Entwicklung des Verbandes der Baugenossenschaften von Niedersachsen kann nicht mehr einwandfrei rekonstruiert werden:

Es liegen eine Satzung und ein Beschluss der Verbandsorgane vom 7. Mai 1927 vor, wonach eine Umbenennung in „Verband nordwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V.“ erfolgen sollte. Offensichtlich ist aber diese Satzungsänderung nicht in das Vereinsregister eingetragen worden, da Verbandstagsprotokolle von 1931 und 1932 vorhanden sind, in denen die alte Bezeichnung „Verband der Baugenossenschaften von Niedersachsen“ verwandt wird. Die Bezeichnung „Nordwestdeutsch“ ist auch heute noch in der NT „Nordwestdeutsche Treuhandgesellschaft zur Betreuung von Wohnungsunternehmen mbH“ vorhanden: Sie wurde am 18. Dezember 1935 vom Verband niedersächsischer Wohnungsunternehmen e. V. und dem Bauverein Niedersachsen eGmbH als „Treuhandstelle der niedersächsischen Wohnungsunternehmen GmbH“ gegründet, an der sich die LVA Hannover (Landesversicherungsanstalt) beteiligte. Diese Beteiligung bestand bis Anfang der 70-er Jahre des letzten Jahrhunderts. Da die LVA kein Interesse an der Förderung der Baugenossenschaften hatte, trat die Landschaftliche Brandkasse als Gesellschafter der NT ein.

Die entscheidenden Veränderung erfolgten durch das „Gesetz über die Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen“ vom 26. März 1934:

Es wurde nicht nur der „Hauptverband deutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und –gesellschaften) e. V.“ mit Sitz in Berlin mit 12 zugelassenen Prüfungsverbänden geschaffen, sondern auch die Verbandsbezirke abgegrenzt, das heißt, das Regional- und Territorialprinzip eingeführt. Der „Verband niedersächsischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften- und gesellschaften) e. V.“ war für den Revisionsbezirk Niedersachsen zuständig,

umfassend die Provinz Hannover (ohne den Stadtbezirk Harburg-Wilhelmsburg) und die Länder Bremen, Oldenburg (ohne Birkenfeld und Eutin), Braunschweig, Lippe und Schaumburg-Lippe. Die Verbandssatzung mit dieser Firmenbezeichnung und dem genannten Revisionsbezirk wurde am 22. Oktober 1934 in das Vereinsregister des Amtsgerichts Hannover eingetragen.

Das Gesetz vom 26. März 1934 hatte durchaus NS-Elemente, aber hatte den Vorteil, dass es in der unübersichtlichen Landschaft der (Bau-) Genossenschaften Ordnung und System brachte; denn es entsprach den langjährigen Bestrebungen innerhalb der Organisation der Baugenossenschaften und der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Damit wurde ein lange angestrebtes Ziel mit Wirkung ab 1. Januar 1935 erreicht. Dazu gehörte auch, dass vier Verbände aufgelöst wurden.

Der Verband wurde 1909 als Unterverband gegründet, 1918 erhielt er das Prüfungsrecht, aber hatte keine eigene Geschäftsstelle und auch keinen Verbandsdirektor, vielmehr wurde die Revisionstätigkeit von der LVA Hannover wahrgenommen:

Die Verbindung zwischen den Landesversicherungsanstalten und den Baugenossenschaften entwickelte sich im Rahmen der Bismarck'schen Sozialreform, dem Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz vom 22. Juni 1889. Da es keinen sozialen Wohnungsbau und auch keine öffentliche Mittel im modernen Sinne gab, fungierten die LVA's nicht nur als Betreuer und Förderer der Baugenossenschaften, sondern auch als deren Finanzierer. Daraus erklärt sich, dass die Geschäftsstelle des Verbandes von LVA Hannover wahrgenommen wurde. Aus dem Deutschen Bauvereinskalender von 1931 geht hervor, dass bei der LVA zwei Verbandsrevisoren angesiedelt waren: Landesbürodirektor G. Vogt und Landesoberinspektor Schramm, ein Verbandsdirektor wird nicht genannt. Allerdings war der Geheime Regierungsrat Dr. Liebrecht, der Direktor der LVA Hannover, der Verbandsvorsitzende.

Gleichzeitig mit dem Gesetz vom 26. März 1934 hat der damalige Reichswirtschaftsminister die Satzungen der Revisionsverbände neu gefasst und ihre Eintragung in das Vereinsregister veranlasst. Der Verband sollte mindestens 7, höchstens 500 Mitglieder haben. Die Organe des Verbandes waren: Der Verbandsführer, der Beirat, der aus mindestens 5 und höchstens 9 Mitgliedern bestand und die Mitgliederversammlung. Hier wird die NS-Ideologie deutlich: An die Stelle des Verbandsdirektors ist der Verbandsführer getreten, der vom Hauptverband im Benehmen mit der Mitgliederversammlung bestellt und abberufen wurde; die Bereitsmitglieder wurden aus dem Kreis der Mitglieder bestellt.

Verbandsführer der Verbandes niedersächsischer Wohnungsunternehmen wurde Dr. Gustav Hokamp, der im Zivilberuf Tierarzt gewesen sein soll. Es dürfte kein Zweifel bestehen, dass er „braun“ war, aber er soll kein „Scharfmacher“ gewesen sein. Dr. Hokamp hat den Schritt zum selbstständigen Verband – mit eigener Geschäftsstelle – vollzogen: der Verband schied aus der LVA aus und hatte sein Büro in Hannover, am Taubenfelde 31. Nach der Ausbombung wurde das Büro zum Beamtenwohnungsverein in Hildesheim verlegt, um vor Kriegsende nach Hannover zurück zu kehren. 1945 soll Dr. Hokamp von der Britischen Besatzungsmacht interniert worden sein, wo er verstorben ist.

Ab 1945 wurde die gesamte Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, damit auch der Verband niedersächsischer Wohnungsunternehmen vom Führerprinzip auf demokratischer Grundlagen umgestellt: Dazu gehörte, dass neben der Mitgliederversammlung als dem höchsten Gremium der Verbandsausschuss (jetzt: Verbandsrat) geschaffen wurde, der den Verbandsdirektor in der Regel auf fünf Jahre wählt; der Verbandsdirektor war Vorstand im Sinne von § 26 BGB. Dem gesetzlichen Vorstand wurde ein ehrenamtlicher Vorstand bzw. Hauptausschuss beigegeben. In der Nachkriegszeit wurde die Satzung und auch der Verbandsname mehrfach geändert. Das 1934 eingeführte Territorialprinzip wurde beibehalten.

Neben den beiden „Geburtstagen“ 1909 und 1918 hat der Verband noch einen dritten, der allerdings bekannt ist.

Die Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebietes in Frankfurt hat mit Verleihungsurkunden vom 27. August 1949 (II/4 – 4888/49) bestätigt:

„Dem Verband Niedersächsischer Wohnungsunternehmen e. V. verleihe ich hiermit auf Grund des Gesetzes über genossenschaftliche Vereinigungen vom 23. August 1948 § 2 das Prüfungsrecht für den Bereich der Länder Niedersachsen und Bremen. Diese Verleihung ist jederzeit widerruflich, sofern die Voraussetzung für das Prüfungsrecht nicht mehr erfüllt sind.“

Es ist nicht ganz klar, ob und wann das 1918 verliehene Prüfungsrecht erloschen oder aberkannt war. Aber mit der Verleihungsurkunde vom 27. August 1949 wird eindeutig bestätigt, dass der Verband niedersächsischer Wohnungsunternehmen e. V. Träger der Prüfung gemäß § 55 GenG ist.

Eine einschneidende Änderung erfolgte durch die ersatzlose Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) am 1. Januar 1990. Damit entfiel die Pflichtmitgliedschaft und die Pflichtprüfung der Kapitalgesellschaft sowie Unternehmen anderer Rechtsformen durch die nun mehr genossenschaftlichen Prüfungsverbände. Diese vormals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen können (freiwillige) Mitglieder der Verbände bleiben und sich auch von diesen prüfen lassen. Das andere einschneidende Ereignis war die Wiedervereinigung Deutschlands 1990 und der Beitritt der ostdeutschen wohnungswirtschaftlichen Verbände zum GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Diese beiden Ereignisse haben die in den 20er und 30er Jahre des vorigen Jahrhunderts gefestigten Strukturen wesentlich verändert.

Die (gemeinnützige) Wohnungswirtschaft, die seit der Industrialisierung vor etwa 150 Jahren innerhalb der Volkswirtschaft und auch innerhalb der Politik eine besondere Stellung einnahm, hat ihre Rangstelle verloren. Die Deregulierung hat zu einem Vordringen marktwirtschaftliche Denkstrukturen geführt, die erkennbaren demografischen Entwicklungen und nicht zuletzt die Globalisierung werden weitere Veränderungen bedingen, von denen auch die (Prüfungs-) Verbände nicht ausgenommen sein werden.