



50 Jahre Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.



1955 - 2005

Eine Dokumentation zum 50-jährigen Bestehen des
Bundesverbandes Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.



50 Jahre Bundesverband

Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.

1955 - 2005

Eine Dokumentation zum 50-jährigen Bestehen des
Bundesverbandes Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.



Impressum

Herausgeber

Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.

Redaktion

Eduard Lukas, Friedrich Dietrich, Hans Esser, Gerson Peck, Friedrich Richler
Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.

Gestaltung und Druck

Druck + Verlagsgesellschaft Südwest mbH Karlsruhe

© Juli 2005

Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.

*Inhalt**Inhalt*

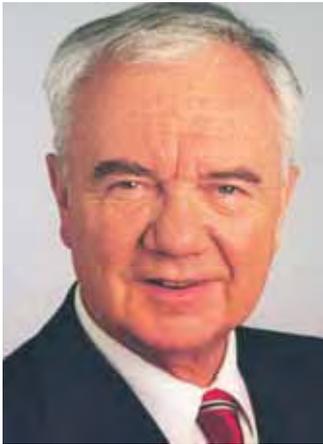
Grußwort Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen Dr. Manfred Stolpe	6
Grußwort Bayerischer Staatsminister des Innern Dr. Günther Beckstein	8
Grußwort Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München Christian Ude	10
Zum Geleit Präsident des Bundesverbandes Eduard Lukas	12
Chronik des Bundesverbandes für die Jahre 1955 bis 2005	16
Geschichte der Wohneigentumsförderung seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland	45
Bundesbauminister/-innen – damals bis heute	48



Das Präsidium und die Geschäftsführer seit Gründung des Bundesverbandes	50
Mitgliedsverbände des Bundesverbandes	52
Bisherige Mitgliederversammlungen	53
Auszug aus der Satzung des Bundesverbandes	55
Gestaltung der Mitgliedsbeiträge	57
„Die gesellschaftliche Bedeutung des Wohneigentums“, Prof. Dr. Dieter Gutekunst	58
„Haus und Ökologie“, Vizepräsident Friedrich Dietrich	64
Bildnachweis	69

Grüßwort

*Bundesminister für Verkehr,
Bau- und Wohnungswesen
Dr. Manfred Stolpe*



Ein eigenes Haus stellt die Besitzer immer wieder vor neue Herausforderungen – von ungeplanten, aber nötigen großen und kleinen Reparaturen bis zu Versicherungs- und Rechtsfragen. Da ist es gut, wenn man einen starken und kundigen Partner an seiner Seite weiß. Seit 50 Jahren steht der Bundesverband Deutscher Siedler und

Eigenheimer seinen Mitgliedern erfolgreich mit Rat und Tat zur Seite, vertritt die Interessen der Eigenheimbesitzer gegenüber Gesetzgebung und Verwaltung, informiert aktuell über die neuesten Gesetze, die einschlägige Rechtsprechung und Versicherungsfragen oder gibt ganz praktische Tipps für Haus und Garten.

Durch seine sachliche und fachkundige Arbeit hat sich der Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer Anerkennung und Achtung erarbeitet. Darauf können die Mit-

glieder und die Verbandsführung zu Recht stolz sein. Zu den ersten fünfzig erfolgreichen Jahren meinen herzlichen Glückwunsch.

Sich für ein eigenes Grundstück zu entscheiden und ein Haus zu bauen oder zu kaufen und nach den eigenen Wünschen zu gestalten, erfordert Mut und Zuversicht. Wer ein Eigenheim erwirbt, der zeigt, dass er Vertrauen in die Zukunft hat.

In den letzten Jahren haben immer mehr Menschen ein Haus gekauft, das schon einige Jahre oder sogar Jahrzehnte alt ist, und es nach den eigenen Wünschen modernisiert. Hier stehen die Eigentümer oft vor großen Herausforderungen z.B. bei der Sanierung. Auch die Sanierung dieser Häuser leistet einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz. Durch neue Heizungstechnik, gut gedämmte Fenster und eine vernünftige Wärmedämmung wird die Energieeffizienz deutlich gesteigert. Das spart Energie, senkt die Betriebskosten und schont den Geldbeutel, so dass sich die Sanierungskosten in einem überschaubaren Zeitraum amortisieren.

Investitionen in bestehende Gebäude lohnen sich heute in besonderem Maße. Selten war Modernisieren oder Sanieren aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen so günstig wie jetzt: Gerade wegen der niedrigen Zinsen für Baugeld und der zusätzlichen Verbesserung dieser Rahmenbedingungen durch die Förderprogramme der Bundesregierung und der KfW-Förderbank.



Drei Programme

- das bewährte CO₂-Gebäudesanierungsprogramm,
- die Modernisierungsförderung „Wohnraum modernisieren“,
- das Programm „Ökologisch bauen“, in dem die Neubauförderung für Energiesparhäuser, für Passivhäuser und die Förderung von Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien zusammengefasst sind,

helfen nicht nur dabei, Energie einzusparen sondern steigern auch den Wohnkomfort und den Wert der Immobilie.

Die Bundesregierung hat Ende April 2005 die Verlängerung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Förderbank beschlossen. Das ist eine wichtige Investition in die Zukunft. 720 Mio. Euro werden für die Zinsverbilligung und für Teilschulderlase in den Jahren 2006 und 2007 insgesamt zur Verfügung gestellt. Das ergibt Darlehen in Höhe von 3 Mrd. Euro. So können Investitionen von bis zu 5 Mrd. Euro angestoßen werden. Etwa 125.000 Arbeitsplätze, davon zwei Drittel im Baugewerbe bleiben durch das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm erhalten oder werden neu geschaffen. Das Programm stärkt die Wirtschaft, reduziert die klimagefährdenden CO₂-Emissionen, senkt die Betriebskosten von Immobilien und schafft Arbeitsplätze. Das ist ökonomisch vernünftig, ökologisch sinnvoll, politisch geboten – und es nützt auch den Mitgliedern des Bundesverbandes Deutscher Siedler und Eigenheimer.

Menschen erwerben eine Immobilie aus den verschiedensten Gründen: Weil sie mit ihren Kindern lieber im eigenen Haus mit Garten wohnen wollen, als in einer Mietwohnung, weil sie Eigentum besitzen möchten, als Kapitalanlage oder als Altersvorsorge.

Wohneigentum ist ein sehr solides Standbein der privaten Altersvorsorge. Nicht erst seit heute oder gestern. Sparen für Wohneigentum ist die klassische Form, mit der Menschen eigenverantwortlich und frühzeitig für ihren Ruhestand vorsorgen. Wer in eine Immobilie investiert, beweist Eigenverantwortung und mobilisiert eigene Anstrengungen, um ein Stück Zukunft selbst in die Hand zu nehmen. Die Bildung von Wohneigentum spielt also nicht nur wohnungspolitisch eine wichtige Rolle, sondern auch sozialpolitisch: Wenn das Eigenheim oder die eigene Wohnung erstmal bezahlt sind, erlangt die ersparte Miete eine enorme wirtschaftliche Bedeutung. Der Einkommensvorteil für Ruheständler kann ein Drittel der Rente oder mehr ausmachen. Das sind stolze Zahlen. Sie belegen: Der Besitz von Immobilien hat für die Altersvorsorge eine erhebliche Bedeutung. Wer Eigentum erwirbt, handelt klug und vorausschauend.

Für die zukünftige Arbeit wünsche ich dem Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer alles Gute, viel Erfolg und engagierte Mitglieder!

Manfred Stolpe

Grüßwort

*Bayerischer Staatsminister
des Innern*

Dr. Günther Beckstein



Der Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V. feiert heuer sein 50jähriges Bestehen. Zu diesem „runden“ Jubiläum überbringe ich allen Verbandsmitgliedern meine herzlichsten Grüße und Glückwünsche. Gleichzeitig verbinde ich damit ein aufrichtiges Wort des Dankes und der Anerkennung für das jahrzehntelange beispielhafte Engagement und

die erfolgreiche Förderung des Siedlungs- und Eigenheimgedankens.

Die Wohneigentumsförderung, besonders für Familien, ist der Bayerischen Staatsregierung und auch mir ganz persönlich seit jeher ein großes Anliegen. Von mancher Seite wird zwar vorgebracht, die Wohneigentumsförderung sei im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die in weiten Teilen Deutschlands gute Wohnungsversorgung nicht mehr notwendig. Genau das Gegenteil ist aber der Fall. Gerade der

Geburtenrückgang in Deutschland verlangt eine nachhaltige Familienförderung. Viele Familien, die für sich und ihren Nachwuchs Wohnraum suchen, erfahren mit der Förderung des Familienheims eine äußerst wertvolle Unterstützung. Ein „Häuschen im Grünen“ mit Garten für die Kinder, aber auch die eigene Wohnung im familienfreundlichen Umfeld in Stadt- oder Zentrumsnähe, ermöglichen den Familien ein gutes, geborgenes Wohnen.

Daher ist der Wunsch nach einem individuellen und familiengerechten Wohnen in den „eigenen vier Wänden“ weiterhin ungebrochen. Hinzu kommt der Aspekt der Altersvorsorge, der infolge der demographischen Entwicklung – Stichwort Überalterung der Gesellschaft – zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Eine eigene Immobilie gestattet mietfreies Wohnen im Alter und liefert dadurch quasi ein sicheres und steuerfreies Zusatzeinkommen. Mit einem Wort: Der Bau eines eigenen Hauses ist eine Investition in die Zukunft mit beträchtlichen Vorteilen gegenüber anderen Anlageformen.

Wohneigentum bringt aber auch für die Gesellschaft als Ganzes eine Reihe von Vorteilen mit sich. Eigentümer bauen nicht nur im Laufe ihres Lebens überdurchschnittlich viel Vermögen auf und fallen daher der Allgemeinheit seltener zur Last. Sie identifizieren sich auch regelmäßig besonders stark mit ihrem Wohnviertel, das sie mitprägen und gestalten wollen. Letztlich führt das zu einer stärkeren Verwurzelung

mit dem Quartier und insbesondere der jeweiligen Heimatgemeinde. Damit ist ganz automatisch auch eine besondere Sorge und Aufmerksamkeit der Bewohner gegenüber ihrem Wohnumfeld verbunden. Wo Eigentümer ihre Wohnungen überwiegend selbst nutzen, sind Verunstaltungen an den Wohngebäuden – von Graffiti-Schmierereien bis hin zu Sachbeschädigungen und schweren Kriminalitätsdelikten – spürbar geringer. Die Problematik sozial instabiler Bewohnerstrukturen, die uns in reinen Mietwohnanlagen immer wieder begegnet, stellt sich hier nicht oder in nur weit geringerem Umfang.

Die Wohneigentumsquote zu erhöhen, bleibt ein wichtiges Ziel der Bayerischen Staatsregierung. Wir wollen, dass auch in Zukunft möglichst viele Bürgerinnen und Bürger ein eigenes Haus bauen oder kaufen können. Bayern hält deshalb auch in Zeiten knapper Kassen an der direkten Förderung der Wohneigentumsbildung fest und setzt die bewährte Wohneigentumsförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm fort. Außerdem bieten die Kreisverwaltungsbehörden heuer ein neues, attraktives Bayerisches Zinsverbilignungsprogramm an, das aus Mitteln der Landesbodenkreditanstalt gespeist wird.

Ich weiß mich in der Wertschätzung des selbst genutzten Wohneigentums und seiner Förderung in voller Übereinstimmung mit Ihrem Verband. Während der letzten 50 Jahre haben der Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer und – als eines seiner Mitglieder – insbesondere auch



der Bayerische Siedler- und Eigenheimerbund – wesentlich dazu beigetragen, dass möglichst viele Familien in den eigenen vier Wänden leben können. Die Bayerische Staatsregierung kann seit nunmehr 50 Jahren auf Ihre Unterstützung und Ihren fachlichen Rat bauen. Herzlichen Dank dafür!

Ich bitte Sie, uns auch weiterhin in so bewährter Weise zur Seite zu stehen. In diesem Sinne wünsche ich dem „Jubilar“ für die kommenden Dekaden alles erdenklich Gute. Möge sich die Erfolgsgeschichte kontinuierlich fortsetzen. Glück auf und Gottes Segen für die Zukunft!

Ulrich Beberlein

Grüßwort

Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Christian Ude



Es war eine Annäherung in mehreren Schritten, die sich zwischen dem Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer und der Landeshauptstadt München vollzog: Nachdem der Beschluss zur Gründung der „Arbeitsgemeinschaft Deutscher Siedler und Eigenheimer“, wie der Verband ursprünglich hieß, am 6. Oktober 1955 in Würzburg gefasst worden war, fand die offizielle Gründungsversammlung

und erste Arbeitstagung am 13. November 1955 in München statt; und nachdem die Verbandsgeschäfte bis Ende 1983 in Stuttgart abgewickelt wurden, hat der Bundesverband 1984 auch seinen Sitz in München genommen.

Der Grundstein für die enge Verbundenheit zwischen unserer Stadt und dem BDSE wurde allerdings schon kurz nach Kriegsende gelegt: nämlich 1946 mit der Gründung

des Bayerischen Siedler- und Eigenheimerbundes, der nicht nur zu den Geburtshelfern, sondern auch zu den mitgliederstärksten Verbänden des BDSE gehört und mit diesem in München unter einem Dach seinen Geschäftssitz hat.

München ist damit die Schaltzentrale des BDSE schlechthin, und gerade das Münchener Rathaus weiß die Verdienste des Verbandes und seiner Mitglieder deshalb ganz besonders zu schätzen. Der entscheidende Anteil der Siedler und Eigenheimer am Wiederaufbau unserer Stadt in der Nachkriegszeit ist hier ebenso hervorzuheben wie der vorbildliche Beitrag, den sie zur Wohnraumversorgung, zur Stadtentwicklung, zur Wohn- und Lebensqualität Münchens im letzten halben Jahrhundert immer geleistet haben.

Die Siedler und Eigenheimer und ihr Bundesverband haben sich gegenüber der Stadt dabei als außerordentlich kooperativer und kompetenter Partner und Mitstreiter erwiesen: Ob es um Fragen des Wohnungs- und Siedlungsbaus, der sozialen Eigentumsbildung und damit auch der Familienförderung, um das Problem der Legalisierung ungenehmigter Siedlungen, um Belange des Natur- und Umweltschutzes, des nachbarschaftlichen Miteinanders oder auch um das sensible Thema Gebühren und Abgaben ging: Stets standen und stehen die Stadtspitze und die Verbandsspitze in einem ausgesprochen konstruktiven und fruchtbaren Austausch.

Der Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer, seine Mitglieder und vor allem natürlich alle ehrenamtlich

Grüßworte



Aktiven mit Präsident Eduard Lukas an der Spitze, die sich in ungezählten Arbeitsstunden für den Verband engagieren, haben sich daher auch und gerade von Seiten der Landeshauptstadt München Dank und Anerkennung verdient.

Gerne habe ich daher für den Festakt des BDSE im Münchener Rathaus auch die Schirmherrschaft übernommen und gratuliere zum 50-jährigen Verbandsjubiläum sehr herzlich. Zugleich wünsche ich auch für die kommenden Jahre viel Glück und Erfolg.

In Zeiten, in denen der Wohnungsbau und die staatliche Eigenheimförderung drastisch zurückgehen, die Schaffung von Wohneigentum als Zukunftsperspektive für Mieter und besonders auch für Familien sowie als Vorsorge für das Alter aber zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist die Arbeit des Verbandes wichtiger denn je.

Zum Geleit

Zum Geleit



Der Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V. ist 50 Jahre alt geworden. Was sind aber schon 50 Jahre? Im Leben des einzelnen Menschen bedeuten sie, dass er weit mehr als die Hälfte seines Daseins bereits hinter sich hat. Auch für einen Verband bedeuten 50 Jahre eine lange Zeit, allerdings mit der hoffnungsvollen Aussicht: Organisationen

altern nicht so rasch und haben eine längere Lebenserwartung als der Mensch. Ihr „Dasein“ wird jedoch laufend von politischen und wirtschaftlichen Geschehnissen mit ihren auch materiellen Auswirkungen bestimmt.

1945, nach Kriegsende, haben die Besatzungsmächte alle Vereine und Verbände aufgelöst, so auch die Siedler-, Eigenheimer- und Kleingartenorganisationen. Die Genehmigung zur Wiederzulassung musste bei der Militärregierung eingeholt werden. Die Erfahrung, dass die Kleinsiedlung ihr Ziel nicht erreichen kann, wenn nicht die Siedler in einer Selbsthilfe- und Selbstverwaltungsorganisation zusammengeschlossen sind und durch sie beraten und betreut werden, hat sich auch nach dem Kriege bestätigt. Diese Gründe führten schließlich 1955 zur Gründung des Bundes-

verbandes Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V. Darüber wird an anderer Stelle dieser Dokumentation berichtet.

Für alle, die sich trotz damaliger großer Schwierigkeiten um diese Gründung bemühten, waren Solidarität, persönliches Engagement und Zusammenarbeit der Leitgedanke. Diese Grundwerte waren es, auf denen die Zukunft aufzubauen war, denn einer allein konnte nicht bestehen, nur gemeinsam würde ihnen die Zukunft gehören. Dabei muss ganz besonders herausgestellt werden, dass der Dank für dieses Gelingen den vielen Frauen und Männern der Aufbauzeit gilt, die unter Verzicht und Zurückstellung persönlicher Interessen zu einer ehrenamtlichen Arbeit bereit waren.

Anforderungen an die Familienpolitik haben die Wohnungspolitik nach 1945 von Anfang an wesentlich mitbestimmt. Bereits 1952 hat der damalige wohnungswirtschaftliche Beirat den Begriff der „familiengerechten Wohnung“ definiert. Sicher hat es viele Jahre nach Gründung der Bundesrepublik hier und da Meinungsverschiedenheiten darüber gegeben, was Siedlungsarchitektur eigentlich bewirken sollte und wie geeignete siedlungspolitische Gesamtkonzepte gerade in Verdichtungsregionen aussehen sollten. Fragt man sich aber, in welcher Wohnform Forderungen der Familienpolitik am besten zu verwirklichen sind, war und ist die klare Antwort: im eigenen Heim. An der Priorität des Eigenheims hat sich all die Jahre nichts geändert. Es ist am besten dazu geeignet, die individuellen Bedürfnisse der Familie zu erfüllen und ungestörte Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten.



Diese Entwicklung hat auch dazu geführt, dass sich die Aufgaben des Bundesverbandes Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V. immer wieder entsprechend erweitert haben. Schon seit seinem Bestehen setzt sich der Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V. nachhaltig für eine breite Wohneigentumsbildung ein. Dabei war und ist sein zentrales Anliegen, den Gedanken des selbstgenutzten Wohneigentums zu festigen, seine Verbreitung zu fördern und möglichst vielen Menschen durch eine engagierte Unterstützung gegenüber Politik und Verwaltung zu den eigenen vier Wänden zu verhelfen. Denn das Wohnen im eigenen Heim kommt nicht nur den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger entgegen, es erfüllt darüber hinaus wichtige gesellschaftspolitische Funktionen. Hier treffen eigene Verantwortung, persönliches Engagement und der Einsatz von privatem Kapital in besonderer Weise zusammen und aktivieren so unverzichtbare Elemente einer zukunftsorientierten Gesellschaft.

Diese ökonomischen Zusammenhänge werden ignoriert, wenn man die Wohneigentumsförderung grundsätzlich in Frage stellt. Auch gesellschaftspolitisch gesehen verkennt eine solche Haltung die immense Bedeutung des Wohneigentums für die private Altersvorsorge. Dass die breitere existenzielle Absicherung im Alter ein überragendes gesellschaftspolitisches Ziel darstellt und staatliche Impulse verdient, ist unumstritten. Die selbstgenutzte Immobilie ist nun einmal die beste und sicherste Form der Altersvorsorge. Dem sollte der Staat bei einer Neuordnung der Alterssicherungs-

systeme durch Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie, eigenständig neben anderen Anlageformen, entsprechen.

Das 50-jährige Bestehen des Bundesverbandes Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V. fällt in eine besondere Phase der Wohnungspolitik. Finanzpolitische Zwänge der Haushaltskonsolidierung und eine anhaltende Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen markieren die Eckpunkte der derzeitigen Wohnungspolitik. Mehr Effizienz der öffentlichen Fördermaßnahmen, Entbürokratisierung und das Freisetzen privater Initiativen sind das Gebot der Stunde, verbunden mit der Forderung nach mehr Wohneigentum. Dieser Bereich muss wieder zu jener Stütze des Wohnungsmarktes werden, die er schon immer war.

Die Interessenvertretung der Siedler und Eigenheimer hat in unserer Verbandsarbeit einen äußerst wichtigen Stellenwert. Auf die Gesetze und Verordnungen, in denen wir tätig geworden sind, in diesem Geleitwort einzugehen, würde zu weit führen. Darüber gibt die nachstehende Chronik Aufschluss. Wir werden auch in Zukunft wie in den vergangenen 50 Jahren für eine vernünftige und soziale Wohnungspolitik und für die Rechte und Belange der Eigenheimer eintreten. Den damit verbundenen umfangreichen Aufgaben stellen wir uns gerne.

Bei unserer Meinungsbildung und unseren Forderungen hatten und haben wir immer eine Aussage des früheren

Zum Geleit

Bundespräsidenten Gustav Heinemann (1969 – 1974) vom Mai 1949 als Leitgedanke vor Augen:

„Ein jeder einzelne von uns gefährdet den Staat, wenn wir immer wieder fordern, dass der Staat dieses oder das zahlen möge, was ja praktisch nur heißt, dass andere für uns bezahlen sollen.“

Der Staat kann nicht zaubern. Er kann uns nicht mehr geben als er anderen wegnimmt. Deshalb muss ein jeder, der an den Staat eine Forderung richtet, sich deutlich machen, zu wessen Lasten es gehen soll.“

Auch bei der Diskussion zur Steuerreform trägt der Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V. dieser Aussage Rechnung. Er verschließt sich nicht dem Abbau von Subventionen bei gleichzeitiger Steuersenkung, vorausgesetzt jedoch, dass die eingesparten Haushaltsmittel nicht zur staatlichen Umverteilung, sondern zum Schuldenabbau verwendet werden. Dass auch der Wohnungssektor einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu leisten hat, ist unumgänglich. Dabei muss aber die jetzt schon erhebliche Steuer Mehrbelastung des Immobilienbesitzes, die zum Teil auch nachhaltige Mehrbelastungen für die Mieter mit sich bringt, berücksichtigt werden. Das Arsenal reicht von der Grunderwerbsteuer, der Grundsteuer und der Einkommensteuer bis hin zur Erbschaft- und Schenkungsteuer. Es darf aber kein Sonderopfer „Eigenheimzulage“ geben!

Schon seit geraumer Zeit wird ständig darüber nachgedacht, wie innerhalb dieses Systems die Steuerschraube

angezogen werden könnte. Die Reform der Grundsteuer darf nicht dazu führen, dass kleinere Einheiten, das heißt die Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mietwohngrundstücke durch einen Wechsel vom Ertragswertverfahren zum Sachwertverfahren besonders belastet werden, weil die gesonderte Erfassung des Grund und Bodens einen besonderen Einfluss auf die Werte hat. Dagegen würden Grundstücke, die schon bisher nach dem Sachwertverfahren bewertet worden sind, entlastet.

Die Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer steht seit mehreren Jahren auf der politischen Agenda. Zu befürchten ist, dass es zu einer beträchtlichen Erhöhung der Steuern bei Vererbung oder Schenkung von Grundvermögen kommt. Für das Familienheim hätte dies katastrophale Auswirkungen. Das Bundesverfassungsgericht hat aber mit dem Beschluss vom 22. Juni 1995 – 2 BvR 552/91 – entschieden, dass kleine Vermögen im Erbfall unter Familienangehörigen überhaupt nicht besteuert werden dürfen. Das gilt insbesondere für das eigengenutzte Einfamilienhaus. Der Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V. fordert daher, bei einer Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer eine entsprechende Freibetragsregelung zu treffen.

Der Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V. hat in den vergangenen 50 Jahren gut gearbeitet. Dazu bedurfte es aber vieler Mitarbeiter. Um auch in Zukunft den vielfältigen Aufgaben gerecht werden zu können, wird uns das nur möglich sein, wenn auch weiterhin eine große Zahl,

Zum Geleit



dem Gemeinwohl gesinnte ehrenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Freunde zur Verfügung stehen.

Eine Mitarbeit lohnt sich, denn das selbstgenutzte Wohneigentum, am besten in der Form des Familienheims, hat einen hohen sozialpolitischen Stellenwert. Es bietet der Familie, der Grundzelle unserer Gesellschaft, wirtschaftliche Sicherheit und Unabhängigkeit, es ist Vermögensbildung und Altersvorsorge. Und: Eigentum schafft Freiheit! Dabei sollten wir uns immer von den Worten des früheren Präsidenten des Bundesverbandes Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V. Walther Wüstendörfer (1967 – 1979) leiten lassen:

„Der Eigenheimer ist ein Mensch, der mit Fleiß, Sparsamkeit und Verzicht auf viele Annehmlichkeiten des Lebens aus eigener Kraft sich ein Heim schafft. Unsere Arbeit gilt allen Teilen der Bevölkerung, sowohl denen, die schon ein Haus besitzen, wie denen, die diesen Besitz anstreben.“

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Mitgliedsverbände gebührt für die bisherige engagierte Mitarbeit großer Dank. Zu danken haben wir auch den für unsere Arbeit zuständigen Ministerien, Behörden, Institutionen und befreundeten Verbänden.

Der Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V. ist nicht nur 50 Jahre alt geworden. Er hat auch 50 Jahre Erfahrung und Wissen gespeichert und sich in jeder Beziehung für das Familienheim eingesetzt. Da kann ihm um die Zukunft nicht bange sein!

Eduard Lukas, Präsident

Chronik

Der Bundesverband in den Jahren 1955 bis 2005

Vorwort

Es ist der Wunsch vieler Bundesbürger, auf einem eigenen Stück Boden für sich und die Familie ein Eigenheim zu besitzen.

Bereits 1955 ergab eine Umfrage, dass mehr als die Hälfte der Befragten dieses Eigentum nicht nur aus finanziellen Gründen, sondern mehr noch aus ideellen Überlegungen befürworten. Die finanziellen Erwägungen der Mietersparnis, Kapitalanlage und Altersvorsorge spielten mit rund 20 Prozent nur eine untergeordnete Rolle. Die ideellen Gründe wie Unabhängigkeit, soziale Sicherheit, Eigentum zu besitzen, Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und die Geborgenheit vor den Wechselfällen des Lebens überwogen. Das ist auch heute noch so.

Das Wohnen im eigenen Heim gilt auch staatspolitisch als eine besonders wertvolle Wohnform. Die öffentliche Hand hat die Pflicht, diese Eigentumsbildung nicht nur zu fördern, sondern auch zu schützen.

Dabei mitzuwirken und die berechtigten Belange der Siedler und Eigenheimer gegenüber dem Bundesgesetzgeber

wirksam zu vertreten, war und ist die vordringlichste Aufgabe des Bundesverbandes. Es gehört nun einmal zu einer modernen, demokratischen Staatsform und zur politischen Wirklichkeit, dass die staatlichen Entscheidungsträger die Interessenverbände hören und die vorgebrachten Meinungsfaktoren gebührend beachten, würdigen und bei den Entscheidungen berücksichtigen. Da die politischen Parteien dazu vielfach nicht ausreichen, ist eine überparteiliche Meinungs- und Willensbildung unerlässlich. Keiner vermag konkret zu sagen, was alles an Nachteilen für die Vertretenen verhindert und was an Vorteilen insgesamt erreicht werden konnte. Sicher ist aber eines, um möglichst viel zu erreichen, brauchen wir einen mitgliederstarken Bundesverband.

Die nachstehende Chronik soll einen kurzen Überblick über die Gründung, den Aufbau und über die wichtigsten Aktivitäten des Bundesverbandes geben.

Der Weg bis zur Gründung

Der nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges und dem Zusammenbruch des nationalsozialistischen Zentralstaates notwendige Neuaufbau der Siedlerorganisationen war wesentlich beeinflusst durch die von den Besatzungsmächten installierten Besatzungszonen. In den westlichen Zonen bildeten sich daraus in den Jahren 1945 und 1946 die Län-



der. Diese verfolgten zunächst den Plan, die Siedler mit den Kleingärtnern in einem Einheitsverband zusammenzufassen. Dies blieb jedoch in Bayern und Hessen erfolglos. Hier gründeten die Siedler eigene selbständige Landesverbände. In den übrigen Ländern kam es zu Zusammenschlüssen von Siedlern und Kleingärtnern, in so genannten gemischten Landesverbänden.

Nach Errichtung der Bundesrepublik Deutschland erfolgte im August 1949 die Gründung des „Bundesverbandes Deutscher Kleingärtner“. Entsprechend einer Forderung der dabei vertretenen Verbände von Baden-Württemberg, Berlin, Bremen und Hamburg, erhielt der neue Bundesverband die Aufgabe und Verpflichtung, auch die Interessen der Siedler auf Bundesebene zu vertreten. Zu einer zufriedenstellenden Aufgabenerledigung kam es leider nicht.

Im Oktober 1952 wurde der Deutsche Siedlerbund (DSB) auf Bundesebene gegründet. Obwohl sich der Landesverband Bayern bemühte, die in den gemischten Verbänden erfassten Siedlergruppen in den DSB aufzunehmen, wurde diese Forderung vom neuen Dachverband abgelehnt. Inzwischen wuchs, insbesondere im „Bayerischen Siedlerbund“, die Unzufriedenheit über die Führung im DSB. Eine zwangsläufige Folgerung dieser Entwicklung führte dann 1954 zur Gründung des „Bayerischen Siedler- und Eigenheimerbundes e. V.“ als selbständigem Verband. Kurz zuvor hatte sich der „Siedler-Verband Rheinland-Pfalz“ bereits verselbständigt und einen eigenen Landesverband gebildet.

Die Situation eskalierte. Die Beschwerden der Siedler in den gemischten Landesverbänden über die Untätigkeit des „Bundesverbandes Deutscher Kleingärtner“ bei der Interessenvertretung in Siedlerfragen auf Bundesebene nahmen immer mehr zu.



Grußwort des
Oberbürgermeisters
der Landeshauptstadt München
Thomas Wimmer 1950

1955-1967

Anfänge des „steuerbegünstigten Wohnungsbaus“

Mit dem Ziel, die berechtigten Belange der Siedler und Eigenheimer außerhalb des DSB wirksam vertreten zu können, kam es am 6. Oktober 1955 in Würzburg zu einer Aussprache, an der als autorisierte Vertreter teilnahmen:

- *Walther Wüstendörfer und Anton Schmidt für den Bayerischen Siedler- und Eigenheimerbund e. V.,*
- *Richard Beck und Adolf Vossler für den Landesverband der Siedler und Kleingärtner Baden-Württemberg e. V.,*
- *Wilhelm Naulin und Dr. Ruhnke für den Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und bodennutzenden Grundbesitzer Berlin e. V.,*
- *Albert Berg und Paul Schmidt für den Landesbund der Kleingärtner Hamburg e. V.,*
- *Viktor Heynig und Karl Huthoff für den Landesverband der Siedler und Kleingärtner für Bremen und Umgebung e. V.,*
- *N. Wilkens für den Siedler-Verband Rheinland-Pfalz e. V.*

Die Teilnehmer kamen überein, eine „Arbeitsgemeinschaft Deutscher Siedler und Eigenheimer“ zu bilden, die eine wirkungsvolle Standes- und Interessenvertretung gegenüber allen zuständigen Landes- und Bundesbehörden gewährleisten sollte.

Unter anderem wurde einstimmig beschlossen, dass, um große Verwaltungsausgaben zu vermeiden, kein eigenes Büro eingerichtet wird, weiter, dass jeder Mitgliedsverband unabhängig von der Zahl der Mitglieder bei Abstimmungen zwei Stimmen erhält. Am 13. November 1955 fand die offizielle Gründung der Arbeitsgemeinschaft in München statt. Mit dem Vorsitz wurde Dr. Leschke, mit der Stellvertretung Richard Beck, beide Stuttgart, beauftragt. Endlich hatten auch die Siedler und Eigenheimer in den gemischten Landesverbänden auf Bundesebene eine wirkungsvolle Interessenvertretung. Am 18. November 1964 wurde der Ring Deutscher Siedler als neues Mitglied aufgenommen. 1965 traten die Landesverbände Niederrhein und Nordrhein-Westfalen der Arbeitsgemeinschaft bei.

Auf der 27. Mitgliederversammlung am 26./27. Mai 1965 kam es dann zur Namensänderung in

„Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V.“

Grundlage für die erfolgreiche Arbeit des Bundesverbandes waren und sind die fachlich intensiven Beratungen in den Arbeitstagungen/Mitgliederversammlungen, die anfangs dreimal, seit 1962 zweimal im Jahr stattfanden beziehungsweise stattfinden. Je nach Wichtigkeit oder Aktualität der zu behandelnden Themen nahmen daran wiederholt prominente Vertreter aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft teil.



Nach anfänglichen Schwierigkeiten mit den einschlägigen Bundesbehörden gewann der Bundesverband durch seine fachlich gut begründeten Stellungnahmen und Eingaben zu den anstehenden Gesetzesvorhaben bald allgemeine Anerkennung. In der Zeitfolge lassen sich die bedeutsamsten Aktivitäten wie folgt aufzeigen:

Schwerpunkte in den ersten Arbeitstagungen waren die Beratungen zum Zweiten Wohnungsbaugesetz (Wohnungs- und Familienheimgesetz), in dem der Begriff des „steuerbegünstigten Wohnungsbaus“ eingeführt wurde, sowie das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft mit dem auf Ende 1967 erfolgten Schlusstermin. Zur damaligen Wohnungspolitik schrieb der frühere Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Paul Lücke, in „Siedlung und Eigenheim“ Nr. 12/1962:

„Ich habe als Bundeswohnungsminister immer meine erste und vornehmste Verpflichtung darin gesehen, für die wirtschaftlich Schwachen in unserem Volke einzutreten, das heißt für den kleinen Mann, der sich einmal in seinem Leben ein Eigenheim bauen will.“

Bundesminister
Paul Lücke 1962



Allen verantwortlichen Politikern sei dies zur Nachahmung empfohlen.

Die ab 1961 eingeführte Grundsteuer C war ein Fehlschlag ohne Gleichen. In einer Entschließung vom 6. Mai 1962 forderte der Bundesverband die Streichung dieser so genannten Baulandsteuer, weil das im Gesetz gesteckte Ziel, das Angebot an Bauland zu vermehren und damit die Grundstückspreise zu senken, nicht erreichbar war. Dem Rechnung tragend, hat der Deutsche Bundestag einstimmig das Gesetz rückwirkend zum 1. Januar 1963 aufgehoben.



links: Bundesminister Dr. Lauritzen
rechts: Präsident Walther Wüstendörfer



In wiederholten Aussprachen, so im Oktober 1961 in Mannheim und im November 1963 in Bremen, appellierten die Teilnehmer an die zuständigen Ministerien, im Rahmen der vorgesehenen Neubewertung des Grundbesitzes die Siedler und Eigenheimer vor untragbaren finanziellen Belastungen zu bewahren. Stichtag der Neubewertung war der 1. Januar 1964.

1968 – 1980

Neubewertung des Grundbesitzes

Vor allem in den Großstädten waren die Auswirkungen der Neubewertung enorm. Auf der am 19. Mai 1968 in München mit dem Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau, Dr. Lauritz Lauritzen, durchgeführten Großkundgebung forderten die aufgebrachten Eigenheimer den Gesetzgeber auf, das in §77 Bewertungsgesetz geregelte **Mindestwertverfahren** ersatzlos zu streichen, die steuerlichen Auswirkungen des Ertragswertverfahrens zu mildern und die Rechtsbehelfskosten zu senken.

1969 war es soweit. Die Mindestwerte wurden um 50 v. H. gesenkt und alle bisher ergangenen Mindestwertbescheide von Amts wegen berichtigt. Zur Herabsetzung der Rechtsbehelfskosten richtete der Bundesminister der Finanzen Franz Josef Strauß am 19. Juni 1969 an den Präsidenten des Bundesverbandes folgendes Schreiben:

„Die Frage, wie hoch der Streitwert bei Rechtsbehelfen gegen die zur Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964 erlassenen Bescheide bemessen werden soll, ist Gegenstand einer Sitzung mit den Bewertungsreferenten der obersten Finanzbehörden der Länder am 2. Juni 1969 gewesen. Die Vertreter der Länder haben beschlossen, für die neue Einheitsbewertung des Grundvermögens den bisher als Streitwert angesetzten Pauschalsatz von 40 v. T. des strittigen Wertunterschieds auf 25 v. T. zu ermäßigen. Ich möchte davon ausgehen, dass mit dieser Regelung Ihrem Anliegen befriedigend Rechnung getragen ist.“

Zur Frage der **Modernisierung von Wohngebäuden**, insbesondere im Hinblick auf die Steuervergünstigung nach § 82a EStDV, kommt es 1969 im Bundesverband zu folgender Entschließung:

„Nach den Untersuchungen des Statistischen Bundesamtes war 1965 jede fünfte der etwa 7,3 Millionen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Bundesrepublik weder mit einem Bad noch mit einem WC ausgestattet. Ein Bad hatten nur 63 Prozent. Auch die Abwasserbeseitigung entspricht vielfach nicht dem modernen Stand. Nur 46 Prozent der bis 1918 erbauten Ein- und Zweifamilienhäuser haben Anschluss an die Kanalisation. Zentralheizungen zählen ebenfalls in vielen Fällen noch nicht zu den selbstverständlichen Wohnungsausstattungen.“

Chronik

Bei den vor 1948 erbauten Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es in 80 Prozent noch Ofenheizung. Für die nach 1949 gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser wird die Zahl mit 60 Prozent angegeben. Es kann also nicht behauptet werden, dass die Ausstattung der Ein- und Zweifamilienhäuser dem heute üblichen Wohnkomfort entspricht.



Bundeskanzler Willy Brandt spricht zu den Versammelten in der „Neuen Welt“.



Es wäre deshalb, sowohl sozial- als auch wohnungspolitisch, wenig sinnvoll, wenn für Modernisierungsmaßnahmen nach dem 31. Dezember 1969 die Steuervergünstigung nach § 82a EStDV in Wegfall käme.“

Der Gesetzgeber hatte dem Antrag des Bundesverbandes voll entsprochen.

Bereits 1969 begann die Diskussion über die Neuordnung der Erbschaftsteuer. Sie beschäftigte den Bundesverband über Jahre hinaus.

Eine eindrucksvolle Veranstaltung fand am 29. Januar 1971 statt. Im großen Saal der „Neuen Welt“ in Berlin-Hasenheide sprach Bundeskanzler Willy Brandt zu den Delegierten des Bundesverbandes, den Mitgliedern des Zentralverbandes Berlin sowie zahlreichen Politikern und Gästen.

Zu einem Meinungsaustausch trafen sich am 5. Juli 1973 Bundesverbandspräsident Walther Wüstendörfer, sein Stellvertreter Richard Beck und der Bundesgeschäftsführer Emil Zöllner mit dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Hans-Jochen Vogel. Erörtert wurden Fragen zum **Bundesbaugesetz**, die Gedanken zur **Kommunalisierung und Sozialisierung von Grund und Boden**, die **Einführung neuer Eigentumsformen**, die **Reform des Bodenrechts** sowie die **Sonderabschreibung nach § 7b EStG**.

Auch mit seinem Amtsnachfolger Karl Ravens kam es am 16. Oktober 1974 zu einem Erfahrungsaustausch. Schwerpunktthema war die **Besteuerung des Wohnens im eigenen Haus**. Die Steuerreformkommission hatte in ihrem Gutachten vom 30. Januar 1971 vorgeschlagen, auf die Besteuerung des Nutzungswertes der Wohnung im eigenen Einfamilienhaus zu verzichten. Die pauschalierte Nutzungswertbesteuerung sei überholt und die so genannte **Investitionsgutlösung** durch **Konsumgutlösung** zu ersetzen. Zu dieser Gesetzesänderung kam es am 1. Januar 1987, für viele Eigenheimer eine große steuerliche Vereinfachung und Entlastung.

1975 konzentrierte sich die Tätigkeit des Bundesverbandes neben der **Änderung der Erbaurechtsverordnung** auf die



Bei Bundesminister Dr. Vogel, von links nach rechts: Präsident Walther Wüstendörfer, Vizepräsident Richard Beck sowie Geschäftsführer Emil Zöllner

Novellierung des Bundesbaugesetzes. Eine umfassende Eingabe wurde im Oktober 1975 an den federführenden Ausschuss des Bundestages für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau gerichtet. Darin wurde das Bemühen der Bundesregierung begrüßt, das überholte Bodenrecht einer Reform zuzuführen. Die geplante Neufassung des Bundesbaugesetzes sei jedoch wenig geeignet, das Bodenproblem grundsätzlich neu zu ordnen und die Bereitstellung von mehr und billigerem Bauland zu gewährleisten. Das Problem ist bis heute noch nicht gelöst.



Bundesminister Ravens im Gespräch mit Präsident Wüstendörfer und Vizepräsident Beck sowie den Herren Esser (l.) und Zöllner (r.)

Chronik

1981-1985

Neugestaltung der Wohneigentumsförderung

Die Jahre ab 1980 waren geprägt vom staatlichen Rückzug aus dem öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Mit Schreiben vom 07.01.1981 wandte sich der Bundesverband gegen die Streichung der Steuerbefreiung im Grunderwerbsteuergesetz und forderte

den Erwerb von unbebauten Grundstücken zur Errichtung eines Einfamilienhauses, Zweifamilienhauses oder einer Eigentumswohnung sowie den Erwerb von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, wenn das Haus oder die Wohnung vom Erwerber, seinem Ehegatten oder einem seiner Verwandten in gerader Linie bewohnt wird, steuerfrei zu belassen.

Leider wurde der Forderung nicht Rechnung getragen. Ab 01.01.1983 wird die **Grunderwerbsteuer** einheitlich, gleichgültig ob bebaut oder unbebaut, mit einer Steuer von 2 v. H. des Kaufpreises erhoben.

Die Einführung einer **Fehlbelegungsabgabe** zum Abbau der so genannten Fehlsubvention im sozialen Wohnungsbestand wurde vom Bundesverband abgelehnt. Es wäre wohnungspolitisch verfehlt, zunächst breite Eigentumsbildung



zu fördern und dann das geförderte Objekt wieder zu belasten, und es wäre auch nicht richtig, Eigentum mit Mietwohnung gleichzusetzen und Eigentümer als Fehlbeleger ihres selbstgenutzten Wohnraums anzusehen.

Im Oktober 1981 befasste sich die Mitgliederversammlung mit den **miet-, steuer- und bodenrechtlichen Gesetzentwürfen zur künftigen Wohnungspolitik**, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf den Ein- und Zweifamilienhausbesitz. Die verabschiedete Entschließung wandte sich nochmals gegen die vorgesehene Fehlbelegungsabgabe. Auch die **Erhöhung der Abschreibungsgrenzen nach § 7b EStG, das Wahlrecht zur Versteuerung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21a EStG, die degressive Abschreibung auch für das selbstgenutzte Wohneigentum sowie die erhöhten Abschreibungen nach § 82a EStDV**, kamen eindeutig zur Sprache. Vordringliches Ziel der Entschließung war, dem Familienheim auch künftig seinen Stellenwert im Rahmen der Wohnungspolitik zu erhalten.

DR. HANS-JOCHEN VOGEL
Regierender Bürgermeister von Berlin

Nathans Schönberg, 11. März 1981
1000 Berlin 62
Telefon: 7 83 33 00

Grußwort

zur Tagung des Bundesverbandes Deutscher Siedler und
Eigenheime e.V. in Berlin am 27. März 1981

Zur 60. Arbeitstagung des Bundesverbandes Deutscher Siedler und Eigenheime übermittle ich allen Teilnehmern und Gästen herzliche Grüße. Ich freue mich, daß Sie Berlin zum Tagungsort gewählt haben.

Der Siedlungsgedanke hat der Stadtentwicklung gegen Ende des 19. Jahrhunderts und in den ersten Jahrzehnten unseres Jahrhunderts wichtige Impulse gegeben. In den letzten Jahren ist der Weg zur Siedlung und zum Eigenheim nicht leichter geworden. Es liegt im Interesse einer vernünftigen Eigentums- und einer vernünftigen Bodenpolitik, ihn nicht völlig unpassierbar werden zu lassen.

Die öffentliche Diskussion bedarf auch immer wieder der Anregung aus Ihren Reihen. Ich wünsche der Arbeitstagung einen guten und der Sache dienlichen Verlauf.

M. Vogel

1982 plante die Bundesregierung eine gesonderte **Neubewertung von unbebauten Grundstücken**. Der Bundesverband nahm dazu ausführlich Stellung und lehnte den Entwurf ab. Es hätte unweigerlich durch die Abwälzung der Steuer auf den Erwerber unbebauter Grundstücke zur Erhöhung der Baulandpreise geführt. Auch der Bundesrat verweigerte die Zustimmung zu dieser Neubewertung, wobei er sich unser Anliegen zu Eigen machte.

Seit 1974 war unter anderem ein Beratungsschwerpunkt in den Mitgliederversammlungen die ungerechte einkommensteuerrechtliche Behandlung der vom Eigentümer selbstgenutzten Wohnung im eigenen Haus. 1983 hatte das Bundesbauministerium ein neues Konzept für die Besteuerung des selbstgenutzten Wohnraums geprüft. Es ging um die Frage, ob dieser wie ein Investitionsgut oder wie ein Konsumgut zu behandeln sei.

Die **Investitionsgutlösung** bedeutet, dass eigengenutzte Objekte steuerlich wie vermietete Objekte behandelt werden. Der Eigentümer, der das Objekt selbst bewohnt, hätte den auf den ersten Blick großen Vorteil, dass er nicht nur die Herstellungskosten in voller Höhe abschreiben, sondern ebenso Schuldzinsen und Bewirtschaftungskosten als Werbungskosten von der Steuer absetzen könnte; als Einnahme müsste allerdings eine ortsübliche Marktmiete angesetzt werden.

Bei der **Konsumgutlösung**, auch Privatgut genannt, wird das Haus oder die Wohnung wie jedes andere Konsumgut

Chronik

behandelt. Dann ist es für die Steuererklärung nicht vorhanden. Es gibt keine Abschreibung, es gibt keinen Schuldzinsenabzug; dafür wird auch keine fiktive Miete dem Einkommen hinzugerechnet.

Der Bundesverband entschied sich für die Konsumgutlösung. In der Kabinettsitzung vom 3. Juli 1984 traf die Bundesregierung die grundsätzliche Entscheidung, die Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums aufzugeben, eine steuerliche Förderung jedoch beizubehalten und das selbstgenutzte Wohneigentum als Privatgut zu betrachten, dessen Eigennutzung keine Verpflichtung zur Zahlung von Einkommensteuer auslöst. Die Einführung der Konsumgutlösung erfolgte dann mit dem Wohneigentumsförderungsgesetz vom 15. Mai 1986 mit Wirkung ab 1. Januar 1987.

Die **Nutzungswertbesteuerung (§ 21a EStG)** wurde abgeschafft. Seitdem können Schuldzinsen und Normalabschreibungen nicht mehr steuerlich abgesetzt werden. Die „**Kinderkomponente**“ erweiterte der Gesetzgeber bereits auf das erste Kind. Die **erhöhte Abschreibung nach § 7b EStG** ersetzte er durch **§ 10e EStG**.

Die Ausdehnung des § 10e EStG, unter anderem auf Ausbauten und Erweiterungen, die Anhebung der Abschreibungshöchstgrenze auf einheitlich 300.000 DM je Objekt bei Einbeziehung von 50 % der Grundstückskosten sowie die Berücksichtigung der nachträglichen Herstellungskosten beurteilte der Bundesverband als unzureichend.

In einer Eingabe vom 25. April 1984 an den damaligen Bundesbauminister Dr. Oscar Schneider hatte der Bundesverband angeregt, für begrenzte Herstellungskosten des selbstgenutzten Wohneigentums auf Antrag die Umsatzsteuer zurückzuerstatten. Der so dem Bauherrn/Erwerber zufließende Betrag könnte zur Finanzierung der Herstellungskosten Verwendung finden und damit die Kosten bei der Aufnahme von Fremdkapital drücken helfen. Eine Regelung, die früher im Siedlungs- und Heimstättenrecht schon mit Erfolg praktiziert wurde. Die Rückerstattung würde mit Sicherheit auch dazu beitragen, die Schwarzarbeit einzudämmen.

Zur Frage Objekt- oder Subjektförderung durch öffentliche Mittel vertrat der Bundesverband die Meinung, dass eine Förderung denen zugute kommen müsste, die selbst in ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung einziehen wollen. Ein vernünftiges Nebeneinander von **Objekt- und Subjektförderung** sei daher wünschenswert, wobei aber auf Grund einer stärkeren marktorientierten Wohnungspolitik die Subjektförderung ein größeres Gewicht erlangen sollte.

Die Bodenpolitik erfüllte die in sie gesetzten Erwartungen und Ansprüche, nämlich Bauland in ausreichendem Umfang zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen, nicht. Die **steuerrechtlichen Vorschriften bei Landverkäufen durch Landwirte** waren ein Hindernis. Der Bundesverband regte daher an, bei der Entnahme von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen der Landwirte für Zwecke des Wohnungs-



baus die steuerliche Befreiung beziehungsweise eine Steuererleichterung der Landverkaufsgewinne vorzusehen unter der Voraussetzung, dass die steuerfreien beziehungsweise steuerbegünstigten Veräußerungsgewinne wieder voll im Wohnungsbau investiert werden.

Die Förderung der Modernisierungsmaßnahmen des Bundes waren sowohl nach dem **Wohnungsmodernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz** wie auch nach § 82a EStDV ausgelaufen. Von den im Steuerentlastungsgesetz 1984 vorgesehenen Vergünstigungen konnte die Mehrzahl der Kleinhausbesitzer wegen der damit verbundenen erheblichen Kosten keinen Gebrauch machen.

Der Wegfall der Förderparagrafen hatte somit in vollem Umfang das selbstgenutzte Wohneigentum, also Eigenheim und Eigentumswohnung, betroffen. Dagegen hatten Eigentümer von Miethäusern und steuerlich dem Miethausbesitzer gleichgestellte Eigentümer von Zweifamilienhäusern weiterhin die Möglichkeit, steuerliche Entlastung bei Modernisierungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Grundlage hierfür war die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes, wonach ein großer Teil der Modernisierungsmaßnahmen als so genannter Erhaltungsaufwand in voller Höhe steuermindernd absetzbar ist.

Daher forderte der Bundesverband eindringlich, das ausgelaufene Programm wieder uneingeschränkt einzuführen und auf Wohngebäude auszudehnen, die vor dem 1. Januar

1964 hergestellt worden sind. Eine weitere steuerliche Förderung derartiger Maßnahmen würde sich zudem auch mit Sicherheit auf dem Arbeitsmarkt belebend auswirken und weitere Beschäftigungsimpulse geben.

Im Dezember 1984 hatte sich der Bundesverband zum **Entwurf des Baugesetzbuches** bezüglich der Vorschriften zur Bauleitplanung, der Übernahme der Vorschriften der Baunutzungsverordnung und des Erschließungsbeitragsrechts ausführlich geäußert. Wir konnten feststellen, dass unseren Anregungen durchwegs entsprochen wurde und sie im Referentenentwurf Niederschlag gefunden haben.



Aus: Süddeutsche Zeitung Nr. 69
vom 22. März 1984



Aus: Fränkischer Tag Nr. 249
vom 28. Oktober 1985

Am 25. Oktober 1985 fand in Bamberg der Festakt „30 Jahre Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V.“ statt. Die Festrede hat Gerhard von Loewenich, Staatssekretär im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, gehalten. Er würdigte die Leistungen des Bundesverbandes und forderte weiterhin zur Mitarbeit auf: „Wir leben von Ihrer Kritik.“



Staatssekretär
Gerhard von Loewenich



1986 - 1990 *Reichsheimstättengesetz nicht mehr zeitgemäß*

Zum Hauptthema der 69. Mitgliederversammlung vom 25./26. April 1986 „Das Baugesetz im Streit der Meinungen“ referierte Peter Conradi, MdB, damals stellvertretender Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. In der Diskussion ergab sich übereinstimmend, dass der Gesetzentwurf die in ihn gesetzten Erwartungen nicht erfüllen wird.

Weitere Themen waren die **Verlängerung von Erbbau-rechten**, die letzte Rechtsprechung zur **Erbbauzinserhöhung** sowie das **Vorhaben der EU-Kommission, den privaten Grundstücksverkehr der Umsatzsteuer zu unterwerfen**.

Das **Reichsheimstättengesetz** war nach Meinung des Bundesverbandes nicht mehr zeitgemäß. Immer mehr Heimstättler strebten die **Löschung dieses Rechts** an. Allerdings haben viele Heimstättenausgeber die **Löschung von der Zahlung eines Ablösungsbetrages**, der zum Teil zwischen 4,50 und 15 DM/qm betragen hat, abhängig gemacht. Dem Bundesverband und seinen Mitgliedsverbänden ist es gelungen, dass Heimstättenausgeber, zum Beispiel die Stadt Regensburg, auf eine Zahlung verzichtet haben. Erfreulicherweise wurde





mit Wirkung vom 1. Oktober 1993 das Reichsheimstätten-gesetz aufgehoben. Die Löschung der Heimstätteneigen-schaft im Grundbuch erfolgte ab 1999 kostenfrei von Amts wegen.

Inzwischen hatte das Land Niedersachsen im Bundesrat einen Gesetzentwurf zur **Änderung und Vereinfachung wohnungsrechtlicher Vorschriften** eingebracht. Er hatte nicht nur die weitgehende Abschaffung des im Zweiten Wohnungsbaugesetz verankerten steuerbegünstigten Wohnungsbaus, sondern auch die Aufhebung der Gebührenbefreiungen zum Ziel. Auch die Bundesregierung hatte diese Maßnahmen bereits auf ihrer Streichliste. Dagegen sprach sich der Bundesverband in seinen Schreiben an den Bundesfinanzminister und den Bundesbauminister vom September 1987 entschieden aus.

Zur **Novellierung der Baunutzungsverordnung** äußerte sich der Bundesverband am 2. November 1988. Er kam zu dem Ergebnis, dass sich die Verordnung in der derzeitigen Form im Wesentlichen bewährt habe. Sie sollte daher nur den neuen gesetzlichen Gegebenheiten angepasst, aber nicht wesentlich geändert werden. So sollte man auch die

Allgemeinen Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete (§ 1) einschließlich der Differenzierungsmöglichkeiten beibehalten. Ebenso sollte die in § 2 enthaltene Baugebietsvorschrift über Kleinsiedlungsgebiete nicht geändert werden. Die Form der Kleinsiedlung würde sich auch weiterhin bewähren. Bindungen der bisherigen Art seien dabei nicht erforderlich. Die Kleinsiedlungsbestimmungen hat man aufgehoben, die Bindungen aber in das Zweite Wohnungsbaugesetz übernommen. **Der Gesetzgeber hat dem Anliegen, die Kleinsiedlungsgebiete beizubehalten, voll entsprochen.**

Zum **Vereinsförderungsgesetz** vom 18. Dezember 1989 hatte sich der Bundesverband bereits am 23. Januar 1989 geäußert. Durch das Gesetz wurde das Gemeinnützigkeitsrecht verbessert und vereinfacht. Der Forderung des Bundesverbandes nach einer Einbeziehung von Siedlerorganisationen wurde im Wege einer Verwaltungsregelung Rechnung getragen. Diese enthielt eine **Mustersatzung für örtliche Siedlergemeinschaften**.

Die im Jahre 1989 aufgekommene Diskussion über den Mangel an Wohnraum wurde nach Ansicht des Bundesverbandes zu einseitig geführt, da im Vordergrund lediglich

eine Verstärkung staatlicher Förderprogramme zur Intensivierung des Mietwohnungsbaus stand. Die Eigentumsförderung würde dagegen vernachlässigt und dadurch die zunehmende Bedeutung der privaten Bauherren für die gesamte Versorgungslage am Wohnungsmarkt unterschätzt. Die Investitionsbereitschaft der potentiellen Bauherren von Wohneigentum beruhe vor allem darauf, dass sie in starkem Maße auf die Kombination von Vermögensbildung und Initiative zur Selbstversorgung gerichtet sei. Unter erheblichen persönlichen und finanziellen Belastungen und Opfern lösten sie ihr Wohnproblem für sich und die Familie selbst und machten so manchen Wohnraum frei.

Die Wohnraumförderung werde daher auch in Zukunft Impuls für private Investoren im Wohnungsbau und damit für eine Entlastung des Wohnungsmarktes sowie für die Bauwirtschaft sein. Daher müsse ein verstärkter steuerlicher Anreiz für Investoren im Wohnungsbau gegeben werden, denn ohne den Einsatz von privatem Kapital sei der Wohnungsmangel insgesamt nicht zu beheben.

Der Bundesverband hat daher mit Schreiben vom 16. August 1990 an die Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Gerda Hasselfeldt, unter anderem folgende Maßnahmen für erforderlich gehalten:

Erhöhung der Fördermittel zur Bildung von Wohneigentum und insbesondere die soziale Eigentumsbildung am eigenen Heim stärker zu fördern.



Erhöhung des Grundbetrages nach § 10e EStG von 300.000 DM auf 400.000 DM sowie des Abschreibungssatzes in den ersten vier Jahren auf 7 % und vom fünften bis zum zehnten Jahr auf 5 % - wie bei Mietwohnungen.

Erhöhung des Baukindergeldes von 750 auf 1.500 DM. Fortsetzung der steuerlichen Förderung der Modernisierungsmaßnahmen für Heizungs- und Warmwasseranlagen über den 31. Dezember 1991 hinaus.

Steuerliche Förderung für den Ausbau beziehungsweise die Erweiterung von Wohnraum zur Unterbringung der älteren Generationen oder von pflegebedürftigen Angehörigen.

Abschreibungsmöglichkeiten für Eigen- beziehungsweise Selbsthilfeleistungen bei der Errichtung von Familienheimen.

Deutliche Anhebung der von der Einkommens- und Preisentwicklung längst überholten Einkommensgrenzen nach § 25 II. WobauG.

Eine sozial verträgliche Lösung der Bodenfrage.

1991-1995

Wohnungspolitik auf dem Prüfstand

Die am 18. Januar 1991 zur Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ernannte Dr. Irmgard Adam-Schwaetzer erklärte bei ihrer Amtsübernahme, sie werde der **Wohneigentumsförderung** eine hohe Bedeutung beimessen. Auch im Koalitionsvertrag für die 12. Legislaturperiode des Deutschen Bundestages bildete die Wohneigentumsförderung einen Schwerpunkt.

Der Bundesverband begrüßte die Aufstockung des Höchstbetrages nach § 10e EStG auf 330.000 DM und des Baukindergeldes auf 1.000 DM. Damit wurde eine Forderung des Bundesverbandes wenigstens zum Teil erfüllt. Er hielt aber noch die nachstehend aufgeführten Ergänzungsmaßnahmen für geboten, die mit Schreiben vom 6. Februar 1991 der Bundesbauministerin unterbreitet wurden:

Baulandmobilisierung

Bei der Baulandausweisung müssen vor allem die Kommunen tätig werden. Diese haben aber daran häufig gar kein Interesse, weil sie hiervon für sich oder für die bereits ortsansässigen Bürger nur Nachteile erwarten. Bloße Appelle von Bund und Ländern ändern daran wohl wenig. Daher müssen Regelungen greifen, die den Gemeinden das Recht einräumen, zum Zwecke des (sozialen) Wohnungsbaus eine Abtretung von bis zu

20 % der in einem Bebauungsplan für den Wohnungsbau ausgewiesenen Geschoßflächen verlangen zu können.

Nicht nur auf dem flachen Land, auch in den Verdichtungsgebieten liegen die Baulandreserven vorwiegend im landwirtschaftlichen Bereich. Ein Verkauf von Grundstücken hat aber für den Landwirt hohe steuerliche Auswirkungen. §6bEStG sollte daher so geändert werden, dass Grundstücke aus dem Betriebsvermögen steuerfrei entnommen werden dürfen, wenn darauf Wohnungen gebaut werden. Eine Alternative hierzu wäre, sowohl Grund und Boden wie auch die errichteten Wohnungen nach Ablauf einer Sperrfrist (20 bis 25 Jahre) als zum Privatvermögen gehörig zu bewerten, wenn der Landwirt den Erlös aus dem Grundstücksverkauf für den Bau von (Sozial-) Wohnungen investiert hat. Er würde dann so gestellt werden wie jeder andere Landwirt, der seinerzeit optierte und somit rechtzeitig sein Grundstück steuerunschädlich aus dem Betriebs- in das Privatvermögen überführte. Der Wohnungsbau könnte mit solchen Maßnahmen neue Impulse erhalten.

Wohneigentumsförderung

Die Aufstockung des 10e-Förderungsbetrages auf 330.000 DM wird begrüßt. Als offenkundige Fehlentscheidung werten wir aber, dass sich der Abzug nicht auf die Steuerschuld bezieht, wie dies beim Baukindergeld der Fall ist. Bei hohen Einkommen sind die Abzüge vom Einkommen viel einträglicher als bei niedrigen.

Chronik

Insbesondere in den neuen Bundesländern werden viele Bürger davon kaum profitieren, weil sie zu wenig verdienen. Eine Umstellung des bisherigen Abzugs vom zu versteuernden Einkommen auf einen Abzug von der Steuerschuld ist daher gerechtfertigt.

Fortführung der Abschreibungsmöglichkeit heizenergiesparender Investitionen nach § 82a EStDV
Die bis zum 1. Januar 1992 zeitlich beschränkte Abschreibungsbegünstigung ist auch für die alten Bundesländer fortzuführen, in denen derzeit immer noch 60 % aller Heizungen technisch veraltet sind. Energieverbrauch und Schadstoffemissionsreduzierung ist nach wie vor unerlässlich.

Bundesfinanzminister Dr. Theo Waigel wurde mit Schreiben vom 28. Mai 1991 ersucht, sich für die **Fortführung der Steuervergünstigungen für energiesparende Maßnahmen nach § 82a EStDV** zu verwenden. Am gleichen Tag hat der Bundesverband hierzu eine entsprechende **Resolution** verfasst und diese unter anderem dem Bundesrat zugeleitet. Dieser teilte am 25. Juli 1991 mit, dass die Resolution in die weitere Ausschussberatung einbezogen werde.

Angesichts des hohen Wohnungsfehlbestandes regte der Bundesverband am 24. Februar 1992 an, die zeitliche Beschränkung des **BauGB-Maßnahmengesetzes als Dauerrecht** auszugestalten. Das Gesetz gab den Kommunen bis zum 31. Mai 1995 die Möglichkeit, Grundstücke zum Grün-



oder Ackerlandpreis für die Deckung eines erhöhten Wohnungsbedarfs zu erwerben.

Im Rahmen der durch das **Steueränderungsgesetz 1992** beschlossenen Wohnungseigentumsförderung hat auch eine Reihe von Forderungen des Bundesverbandes ihren Niederschlag gefunden, so die wiederholt vorgetragene Forderung, den **Ausbau beziehungsweise die Erweiterung von Wohnraum zur Unterbringung der älteren Generation oder von pflegebedürftigen Angehörigen steuerlich zu fördern**.

1994 befasste sich der Bundesverband zum wiederholten Male mit der vom Bundesbauministerium seit langem ge-



forderten Entrümpelung der Bauordnungen der Länder mit dem Ziel der Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren.

Am 25. Juli 1995 nahm der Bundesverband zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Neuregelung der steuerrechtlichen Wohneigentumsförderung des Bundesministeriums der Finanzen Stellung. Der Entwurf fand Zustimmung, zumal die bereits früher erhobenen Forderungen des Bundesverbandes in dem Entwurf weitgehend berücksichtigt worden sind. Die Eckdaten seien zwar ein richtiger Weg für die Zukunft, jedoch müsse, wenn schon für Neubauten der Grundförderbetrag erhöht werde, dies auch für Altbauten geschehen. Bedauert wurde auch das Entfallen des Sonderausgabenabzugs von Bausparprämien.

Das Bundesministerium der Finanzen teilte dem Bundesverband am 7. November 1995 mit, dass unsere Anregungen (erhöhte Fördergrundbeträge, Erhöhung der Kinderzulage und Ökozulagen für energiesparende Maßnahmen und Niedrigenergiehäuser) in das Gesetz zum Teil aufgenommen worden seien. Die Einführungen der Ballungsraumzulage, der Kumulationsmöglichkeit bei Ehegatten und einer besonderen Förderung für kostensparendes Bauen wären zwar Gegenstand der parlamentarischen Beratungen gewesen, der Deutsche Bundestag habe jedoch die Zustimmung verweigert. Der Bundestag hat am 27. Oktober 1995 die Neuregelung verabschiedet. Die Zustimmung des Bundesrates erfolgte am 24. November 1995.

1996 – 2000

Eigenheimzulagengesetz – Reform der Erbschaft-/Schenkungssteuer

Schwerpunkthemen dieses Zeitraumes waren die Entwicklung der Eigenheimzulage sowie die Reform der Erbschaft- und Schenkungssteuer. Darüber wird im Abschnitt über die Jahre 2001 – 2005 berichtet. Daneben hatte sich der Bundesverband mit zahlreichen weiteren Gesetzesvorhaben zu befassen.

Aufgrund des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Juni 1995 durfte die Vermögensteuer ab dem Veranlagungszeitraum 1997 nicht mehr erhoben werden. Als Ausgleich für den Wegfall der Vermögensteuer wurde die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 1997 von 2 Prozent auf 3,5 Prozent erhöht. Die Einwände des Bundesverbandes gegen diese Steuererhöhung fanden leider keine Berücksichtigung.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 wurde ein einheitliches öffentliches Baurecht für die ganze Bundesrepublik geschaffen. Das Gesetz trat am 1. Januar 1998 in Kraft.

Chronik



Das **Steuerentlastungsgesetz 1999 / 2000 / 2002** brachte auch für den Immobilienbereich erhebliche Auswirkungen, so zum Beispiel **Wegfall des Vorkostenabzuges bei der Eigenheimzulage, Verlängerung der Spekulationsfrist, Streichung der Möglichkeit, größere Instandhaltungsmaßnahmen auf mehrere Jahre zu verteilen, Wegfall des Pauschbetrages für Werbungskosten** und andere mehr. Der Bundesverband befürchtete verheerende Folgen für den freifinanzierten Wohnungsbau. Potentielle Investoren würden ihr Geld in anderen Bereichen anlegen als im Wohnungsbau, der Neubau von Mietwohnungen zum Erliegen kommen und gleichzeitig die Sanierungen im Gebäudebestand eingestellt werden. Die Streichung des Vorkostenabzuges für eigenheimzulagenbegünstigten Wohnraum träfe genau die Haushalte mit niedrigerem Einkommen, die nach allgemeiner Vorstellung verstärkt zur Wohneigentumsbildung angeregt werden sollten, sich aber vielfach nur Gebrauchtimmobilien leisten könnten. Diese Maßnahme stehe damit im Widerspruch zu der Forderung des Bundesver-

bandes, die Eigenheimzulage für Bestandsobjekte zu erhöhen.

Wohneigentum in Selbst- oder Gruppenhilfe hat an neuer Aktualität gewonnen, denn nirgendwo in Europa sind die Kosten für den Bau oder Kauf von Wohneigentum so hoch wie in Deutschland. Deshalb setzt sich die Philosophie des kostensparenden Bauens immer mehr durch. Eindeutig wichtigster Faktor ist dabei die Eigenleistung. Entscheidende Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung von Gruppenselbsthilfeprojekten ist die Bereitstellung von geeignetem Bauland. Die Gemeinden und die Vermögensverwaltungen von Bund und Ländern sollten hier nach Kräften mithelfen.

Den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur **Reform des Mietrechts** kritisierte der Bundesverband als sozial unausgewogen, weil die Rechte und Pflichten einseitig zum Nachteil der Vermieter verteilt würden. Nach der Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den pri-

vaten Wohnungsbau würden damit Investoren aus dem Mietwohnungsbau weiter abgeschreckt werden. Wenn man bedenkt, dass derzeit 80 Prozent der Wohnraumversorgung in Deutschland durch Private sichergestellt werden, hätte ein Rückzug dieser Investoren einen erheblichen Wohnungsmangel zur Folge, was wiederum steigende Mieten bedeuten würde.

Mit vielen Verbänden ist der Bundesverband der Meinung, dass eine dem **Ehrenamt** angemessene Förderung durch

Bund und Länder ein klares Zeichen der Anerkennung und des Respekts vor dem uneigennütigen bürgerschaftlichen Einsatz der ehrenamtlichen Tätigkeit wäre. Diese Forderung hat der Bundesverband in einem Schreiben an Bundeskanzler Dr. Gerhard Schröder am 13. Dezember 2000 deutlich zum Ausdruck gebracht.

Für die **Altersvorsorge** ist die selbstgenutzte Immobilie unumstritten die beste und sicherste Form. Dem sollte der Bund bei einer Neuordnung der Alterssysteme durch Einbeziehung, eigenständig neben anderen Anlageformen, entsprechen. Der Bundesverband hat diese Anregung dem Gesetzgeber, unter anderem auch dem damaligen Bundesbauminister Kurt Bodewig im Schreiben vom 13. Dezember 2000, unterbreitet.



Zum 1. Januar 1999 konnte der Bundesverband die Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Eigenheimer und Siedler als neues Mitglied begrüßen.



2001 – 2005 Zukunft der Eigenheimzulage ungewiss

Die Bauministerkonferenz hatte sich mit einem ersten Diskussionsentwurf zu einer Überarbeitung der **Musterbauordnung** befasst, der vor allem zu einer (Wieder-)Annäherung der Länderbauordnungen im Verfahrensrecht beitragen sollte. In der Stellungnahme vom 15. März 2001 begrüßte der Bundesverband dieses Ziel. Zu den vorgeschlagenen Änderungen der Baugenehmigungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass bereits mehrere Länder positive Erfahrungen vorweisen können. Bei der fortschreitenden Privatisierung von Prüfaufgaben beziehungsweise dem gänzlichen Wegfall von Prüfungen wäre jedoch zu überlegen, ob wirklich alles den Marktmechanismen überlassen beziehungsweise dem System privater Sachverständiger und damit der Verantwortung der Bauherren übertragen werden sollte.

Gegen die Pläne, die **kommunale Wasserversorgung** unter Aufhebung der bestehenden gesetzlichen Wettbewerbsbestimmungen zu **liberalisieren**, sprach sich der Bundesverband deutlich aus. Beim Trinkwasser, dem wichtigsten Nahrungsmittel, handelt es sich um eine Ressource, die in dieser Qualität nicht überall verfügbar und auch nicht beliebig erneuerbar ist. Diesen Standpunkt hat der Bundesverband

Chronik



dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie mit Schreiben vom 5. Dezember 2001 mitgeteilt.

Hauptthema der 104. Mitgliederversammlung des Bundesverbandes vom 17./18. Oktober 2003 war neben der Diskussion über die **Zukunft der Eigenheimzulage** die Verabschiedung eines **Schwerpunktprogramms für die künftige Arbeit**. Dieses wurde einstimmig beschlossen. Es beinhaltet die Themen Wohneigentumsförderung, Baulandmobilisierung, Förderung der Gruppenselbsthilfe, umweltfreundliches und kostengünstiges Bauen und Wohnen, Förderung des Natur- und Umweltschutzes, Vereinfachung des Baurechts, Erbschaft- und Schenkungsteuer, Vermögensteuer, Grundsteuer, Änderung des Wohnungseigentumsrechts, Schutz des privaten Eigentums und Zusammenarbeit mit gleichgesinnten Verbänden und Organisationen.

So gut wie gegenstandslos ist das rot-grüne Gesetz zur Umsetzung europäischer Antidiskriminierungsrichtlinien (**Antidiskriminierungsgesetz**). Zwar nahm der Bundestag am 17. Juni 2005 die Vorlage mit den Stimmen der Regierungskoalition an, jedoch hat der Bundesrat am 8. Juli 2005 den Vermittlungsausschuss angerufen, um „eine grundlegende Überarbeitung des Gesetzes im Sinne einer Beschränkung auf das europarechtlich zwingend Gebotene“ zu erreichen. Damit ist das Gesetz – Neuwahlen am 18. September 2005 vorausgesetzt – faktisch verfallen.

Ganz entschieden hatte sich der Bundesverband schon gegen den Gesetzentwurf ausgesprochen, da unnötige Restriktionen für die Wohnungswirtschaft die Folge wären. Auch mit dem Aufstellen weiterer bürokratischer Regeln widerspreche das Gesetz ganz eindeutig den Bestrebungen nach mehr Deregulierung und einem Abbau der Bürokratie.

Aus demselben Grund lehnte der Bundesverband das geplante **Radonschutzgesetz** ab. Statt dessen sollte einer vernünftigen und offenen Aufklärung der Bevölkerung zum

Schutz vor Radon der Vorrang gegeben werden. Das Gesetzgebungsverfahren ist bei Redaktionsschluss dieser Chronik noch in der Schwebe.



Der Bundestag hat am 30. Juni 2005 die **Änderung des Energieeinsparungsgesetzes** beschlossen. Der Bundesrat hat am 8. Juli 2005 zugestimmt. Damit wurde der Rahmen für die Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden geschaffen und eine Grundlage für die Einführung von **Energieausweisen** im Gebäudebestand gelegt. Dazu hat sich der Bundesverband für eine kostengünstige und wenig verwaltungsaufwändige Lösung ausgesprochen.



Drei Schwerpunktthemen haben die Arbeit des Bundesverbandes über sehr viele Jahre mit geprägt und sind deshalb keinem bestimmten Zeitabschnitt zuzuordnen. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um die Wohneigentumsförderung/Eigenheimzulage, die Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie um die Grundsteuer. Diese befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Chronik noch in der politischen Diskussion. Sie werden nachfolgend gesondert dargestellt.

Wohneigentumsförderung/Eigenheimzulage

Mit Wirkung ab 1996 trat an die Stelle der zuvor im Einkommensteuerrecht geregelten Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums eine Zulagenregelung. Mit dem Eigenheimzulagengesetz hoffte man auf Dauer ein wirkungsvolles Förderungsinstrument gefunden zu haben. Dem war nicht so. Bereits zum 1. Januar 2000 wurde im Zuge des Subventionsabbaus die Einkommensobergrenze von 240.000 / 480.000 DM auf 160.000 / 320.000 DM (Alleinstehende / Verheiratete – im Zweijahreszeitraum) reduziert. Damit konnte sich der Bundesverband nicht abfinden.

Im Schreiben vom 22. Juli 1999 forderte er die Bundesregierung auf, auf diese Einschränkung zu verzichten. Leider ohne Erfolg. Die im Jahre 2000 erneut diskutierte weitere Einschränkung der Zulage führte zu massiven Aktionen der Interessenverbände. Der Bundesverband warnte vor einer erneuten Zulagenkürzung und forderte den Bundesbauminister zu einer klaren Linie in der Wohnungspolitik auf.

Erfreulicherweise fanden in den Jahren 2002 und 2003 diverse Bemühungen der Bundesregierung, die Eigenheimzulage erneut einzuschränken, keine Mehrheit. Da es aber deutliche Hinweise aus der Politik gab, schon in der 15. Legislaturperiode des Bundestages das Eigenheimzulagengesetz zu „modifizieren“, was letzten Endes auf eine Kürzung der Förderung hinaus laufen würde, wandte sich der Bundesverband im ausführlich gehaltenen Schreiben vom 18. Dezember 2001 an den Bundesbauminister Kurt Bodewig. Dieser teilte mit, die Bundesregierung halte es bei dem jetzt erreichten Diskussionsstand für verfrüht, Schlussfolgerungen zu ziehen. Dabei wies er darauf hin, dass die Bundesregierung der Wohneigentumsbildung besondere Bedeutung beimesse, besonders für die Altersvorsorge. Die Aufnahme des Wohneigentums in das sogenannte „Zwischenentnahmemodell“ im Rahmen der „Riester-Rente“ unterstreiche dies.

Bundestag und Bundesrat haben am 19. Dezember 2003 den Vorschlägen des Vermittlungsausschusses zugestimmt und die entsprechenden Gesetze verabschiedet.

Zwar konnte sich die Bundesregierung mit ihren Plänen zur vollständigen Abschaffung der Eigenheimzulage nicht durchsetzen. Der erzielte Kompromiss bedeutet aber dennoch eine deutliche Kürzung der Förderung. Danach wurde ab 2004 ein einheitlicher Fördergrundbetrag für Neu- und Altbauten in Höhe von 1.250 € über einen Zeitraum von acht Jahren eingeführt. Familien erhalten zusätzlich je Kind eine

Chronik

Kinderzulage von 800 €. Die Einkommensgrenzen liegen bei dem zu beachtenden Zweijahreszeitraum bei 70.000 € für Alleinstehende und 140.000 € für Verheiratete. Für jedes Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 30.000 €. Ausbauten und Erweiterungen werden nicht mehr gefördert. Bei dem zu berücksichtigenden Prozentsatz der Bemessungsgrundlage von nunmehr 1 Prozent (bisher 5 Prozent beziehungsweise 2,5 Prozent) müssen somit 125.000 € aufgewendet werden, um den Förderungsbetrag voll ausschöpfen zu können. Kaum war das geänderte Eigenheimzulagengesetz in Kraft, wurde von der Regierungskoalition erneut eine völlige Abschaffung der Eigenheimzulage gefordert. An deren Stelle wird ein Zuschussprogramm zur Strukturverbesserung in den Städten erwogen. Der Bundesverband spricht sich ganz entschieden gegen solche Pläne aus. Das Zuschussprogramm kann keinesfalls ein adäquater Ersatz der Eigenheimzulage sein.

Nicht zutreffend ist auch der in der öffentlichen Diskussion erweckte Eindruck, mit einer Abschaffung der Eigenheimzulage deutlich zu einer Haushaltskonsolidierung beizutragen. Aufgrund des achtjähri-

gen Förderzeitraums wird sich eine Abschaffung der Eigenheimzulage erst danach voll auswirken, während sich im ersten Jahr der Streichung die Einsparungen gerade einmal auf 100 Millionen € belaufen.

Das Bundeskabinett hat am 14. Juli 2004 das „Gesetz zur finanziellen Unterstützung der Innovationsoffensive durch Abschaffung der Eigenheimzulage“ beschlossen. Es wurde damit begründet, dass eine bundeseinheitliche steuerliche



Chronik

Wohneigentumsförderung zu Verzerrungen, Mitnahmeeffekten und Ungerechtigkeiten führe. Deshalb solle die Förderung für Neuanträge ab dem 1. Januar 2005 gänzlich entfallen. Die eingesparten Haushaltsmittel sollen in Bildung und Forschung investiert werden.

Am 24. September 2004 hat der Bundesrat mit den Stimmen der unionsregierten Länder diesen Vorschlag abgelehnt. Die Unionsländer argumentierten, eine Abschaffung der Eigenheimzulage habe negative Folgen für die Bauwirtschaft und das Handwerk. Sie verwiesen auch auf die familienpolitische Bedeutung der Zulage.

Der Bundesverband verschließt sich nicht dem Abbau von Subventionen bei gleichzeitiger Steuersenkung, vorausgesetzt jedoch, dass die eingesparten Haushaltsmittel nicht zur staatlichen Umverteilung, sondern zum Schuldenabbau verwendet werden. Es darf aber kein Sonderopfer „Eigenheimzulage“ geben!

Der Bundesverband fordert, dass in der Steuer- und Förderpolitik bezüglich des Wohnungsbaues endlich Ruhe einkehrt. Der Gesetzgeber muss erkennen, dass die Wohneigentumsförderung die private Altersvorsorge unterstützt und damit die Sozialkassen entlastet. Was heute gilt, sollte auch einmal über einen längeren Zeitraum hinweg Bestand haben. Um den Immobilienmarkt in Schwung zu bringen, sind berechenbare gesetzliche Rahmenbedingungen unverzichtbar.



Bei Redaktionsschluss dieser Festschrift war die Zukunft der Eigenheimzulage weiter ungewiss, nachdem der Vermittlungsausschuss seine Entscheidung bereits mehrmals vertagt hat.

Erbschaft-/Schenkungssteuer

Bereits seit 1981 gehen nun schon die politischen Überlegungen bezüglich einer Änderung des Bewertungsgesetzes hinsichtlich einer Neubewertung des Grundbesitzes, zunächst auf der Grundlage eines Sachwert-(Geschossflächen-)Verfahrens. Unmittelbar nach Bekanntwerden dieser Pläne forderte der Bundesverband den Bundesfinanzminister auf, von diesem Vorhaben abzusehen. Dies würde dazu führen, dass sich die Einheitswerte bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im Bundesdurchschnitt um das Sechsfache, in vielen Ballungsräumen sogar um das Zehnfache und mehr, erhöhen würden. Bei einer Neuregelung müsse unbedingt die besondere Funktion des selbstgenutzten Wohneigentums dadurch berücksichtigt werden, dass für diese nur ein Bruchteil des Verkehrswertes angesetzt wird. Damit wäre auch gewährleistet, dass die sozialpolitisch wünschenswerte Weitergabe des Wohneigentums im Erbfall nicht unangemessen steuerlich belastet wird. 1982 lehnten die Bundesländer die Anwendung des Geschossflächenverfahrens ab. Anfang 1984 erklärte die Bundesregierung die Absicht, von einer Erhöhung der Grundbesitzeinheitswerte vorerst abzusehen. Nicht zuletzt ein großer Erfolg unserer zielstrebigsten Verbandsarbeit.



Die Neubewertung stand erneut zur Diskussion, als im Frühjahr 1989 der Wissenschaftliche Beirat beim Bundesminister der Finanzen ein Gutachten vorlegte und darin die Auffassung vertrat, dass die aktuellen Einheitswerte der steuerlichen Gerechtigkeit zuwiderlaufen, weil im Bewertungsgesetz, im Gegensatz zum Geld- und Wertpapiervermögen, das Grundvermögen auf der Grundlage der unter dem Verkehrswert liegenden Einheitswerte besteuert wird. Für die Grundsteuer schlugen sie die Einführung einer kommunalen Wertschöpfungsabgabe vor. Die Erbschaft- und Schenkungsteuer müsse sich an den Verkehrswerten orientieren. An der Gesetzeslage änderte sich vorerst nichts.

Das **Bundesverfassungsgericht** hatte in seinen Beschlüssen vom 22. Juni 1995 diejenigen Bestimmungen des **Vermögenssteuergesetzes** sowie des **Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes** für **verfassungswidrig** erklärt, die einheitswertabhängiges Vermögen steuerlich weniger belastet als sonstige Vermögenswerte. Bei der Erbschaftsteuer hat das Gericht den Gesetzgeber aufgefordert, bis 31. Dezember 1996 eine Neuregelung zu treffen. Nach den Vorgaben des Gerichtes müsse der Wert des familiären „persönlichen Gebrauchsvermögens“ steuerfrei bleiben. Zu diesem Gebrauchsvermögen gehöre auch das übliche eigengenutzte Einfamilienhaus.

Der **Entwurf der Bundesregierung zum Jahressteuergesetz 1997** enthielt unter anderem auch Vorstellungen für eine Änderung des Bewertungsgesetzes sowie einer **Än-**

derung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes.

Der Bundesverband begrüßte in einer umfassenden Stellungnahme die im Entwurf zum Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz vorgesehene Anhebung der Freibeträge (Ehegatten: 1 Million DM, Kinder: 750.000 DM), die Reduzierung auf drei Steuerklassen sowie die Neuordnung des Steuertarifs.

Gleichwohl dürften diese positiven Änderungen nicht isoliert betrachtet werden, sondern nur unter Berücksichtigung des jeweiligen Bewertungsverfahrens. Das im Gesetzesentwurf für die Bewertung von bebauten Grundstücken vorgesehene Sachwertverfahren belaste aber in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausbesitzer, da hier die hohen **Bodenwerte** überproportional auf den Wert durchschlagen. Deshalb führe auch das Wohn-/Nutzflächenverfahren, das für die Bewertung der Wohngrundstücke vorgesehen ist, zu einer eklatanten Überbewertung dieser Grundstücksarten.

Daran ändere auch der im Entwurf vorgesehene pauschale Wertabschlag von 30 Prozent wenig, der alle denkbaren wertmindernden Umstände abdecken und die geringere Rentierlichkeit des Grundbesitzes im Vergleich zu anderen Vermögensgegenständen berücksichtigen soll. Gerade selbstgenutzte Immobilien dienen der sozialen Sicherheit und Altersvorsorge. Sie haben eine sehr geringe Rendite und sind nicht beliebig veräußerbar. Um diesen besonderen Umstän-



den gerecht zu werden, müssten die Bodenrichtwerte reduziert und der Wertabschlag deutlich – auf mindestens 50 Prozent – angehoben werden.

Auch widerspricht die geplante Bewertung, selbst wenn sie in einigen Punkten noch verbessert werden sollte, den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes, wonach nicht die Vermögenssubstanz, sondern der durch die Nutzung erzielte oder erzielbare Ertrag die Bewertungsgrundlage bilden soll. Zielsetzung müsse eine Bewertung nach dem Ertragswertverfahren sein, das wie bisher an die Jahresrohmiete anknüpft.

Dem Bundesminister der Finanzen hat der Bundesverband am 12. Juni 1996 seine Bedenken vorgetragen. Bundesfinanzminister Dr. Waigel hat dazu in seinem Schreiben vom 22. August 1996 eingehend Stellung genommen. So sei eine Bewertung der Wohngrundstücke und Renditeobjekte anstelle des Wohn-/Nutzflächenverfahrens unter Berücksichtigung des Ertrages in mehrfacher Hinsicht problematisch. Mit den im Gesetzentwurf vorgesehenen persönlichen Frei-

beträgen von 1 Million DM für Ehegatten und 750.000 DM je Kind sei auch den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts voll Rechnung getragen. Der Bundesfinanzminister versicherte, dem verfassungsrechtlichen Schutz von Erbrecht und Eigentum bei der **Neuregelung der Erbschaftsteuer** größte Bedeutung beizumessen.

Da am 26./27. Juni 1996 lediglich eine öffentliche Sachverständigenanhörung im Finanzausschuss des Bundestages, aber keine Anhörung der Verbände stattfand, gab der Bundesverband eine schriftliche Stellungnahme gegenüber dem Vorsitzenden des Finanzausschusses ab.

Nach Verhandlungen zwischen Bundesregierung und Opposition legte das Bundesfinanzministerium einen neuen Entwurf vor. Die Freibeträge wurden deutlich reduziert, so zum Beispiel für Ehegatten auf 600.000 DM und für Kinder auf 400.000 DM. Die weitere Anwendung des Ertragswertverfahrens für bebaute Grundstücke war positiv zu bewerten und entsprach einer wiederholt erhobenen Forderung des Bundesverbandes.

Die vorgesehene Mindestbewertung, wonach bebaute Grundstücke mindestens mit 80 Prozent des Bodenrichtwertes zu bewerten sind, löste jedoch unter den Familienheimbesitzern Unruhe und Sorge wegen der daraus resultierenden hohen Besteuerung aus.



Gerade in Ballungsräumen und Erholungsgebieten, wo bekanntlich die Bodenpreise sehr hoch sind, ergeben sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern vielfach Werte, die die Millionen-DM-Grenze erreichen. Der Mindestwert wird zur Regellbewertung und der Ertragswert zur Ausnahme. Diese Bewertung verstößt nach Ansicht des Bundesverbandes gegen „Geist und Inhalt“ der Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichtes vom 22. Juni 1995, das nur im Ertragswert eine geeignete Besteuerungsgrundlage sah.

Das **Jahressteuergesetz 1997** trat am 21.12.1996 in Kraft.

Mit Schreiben vom 18. März 1997 hatte sich der Bundesverband an den Bundesminister der Finanzen mit der Bitte gewandt, dafür Sorge zu tragen, dass bei der Besteuerung der Familienheime die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes respektiert werden und der Mindestwert im Rahmen der nächsten Änderung des Bewertungsgesetzes, die auch aus anderen Gründen zu erwarten war, wieder auf mindestens 50 Prozent abgesenkt wird. Dabei sollte bei dessen Ermittlung eine geringere tatsächliche Bebauung berücksichtigt werden, wenn sie das rechtlich zulässige Maß nicht erreicht.

Mit Schreiben vom 13. Mai 1997 teilte Finanzstaatssekretär Hansgeorg Hauser mit, das Bundesfinanzministerium werde sich bei der Herausgabe der Verwaltungsanweisungen zur neuen Grundstücksbewertung dafür einsetzen, die Grundstückswerte maßvoll aus den Bodenrichtwerten abzuleiten.

Weiter werde darüber nachgedacht, inwieweit eine geringere tatsächliche Bebauung wertmindernd berücksichtigt werden kann.

Die erneuten Bestrebungen in der Regierungskoalition, die Erbschaft- und Schenkungsteuer zu erhöhen, werden vom Bundesverband abgelehnt. Deutlich höhere Belastungen für die Erben wären die Folge, und viele Erben wären gezwungen, ein ererbtes Familienheim zu verkaufen. Dies stünde aber im krassen Widerspruch zu den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahre 1995, wonach ein übliches Familienheim steuerfrei zu belassen sei. Eine Erhöhung der Steuer würde zudem zu Lasten der privaten Altersvorsorge gehen. Aus diesen Gründen müssten bei einer Änderung der Bemessungsgrundlagen auch die Freibeträge der Erben deutlich angehoben werden.

Der Bundesverband wehrt sich ganz entschieden dagegen, dass die Erbschaft- und Schenkungsteuer als Ausgleich für andere Steuerausfälle erhöht werden soll. Dies wäre nach der Erhöhung der Grunderwerbsteuer und den Einschränkungen bei der Eigenheimzulage ein weiterer Schlag gegen die Wohneigentumsförderung.

Schon mit Beschluss vom 22. Mai 2002 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) erhebliche Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der gesetzlichen Regelungen über die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- und Schenkungsteuer und legte diese Frage dem Bundesverfassungs-

Chronik

gericht zur Prüfung vor. Nach Meinung des BFH führt das Ertragswertverfahren für bebaute Grundstücke zu einer erheblichen Unterbewertung und damit zu einer ungerechtfertigten Privilegierung des Grundbesitzes.

Dieser Auffassung trat der Bundesverband entschieden entgegen. Selbst wenn das Bundesverfassungsgericht zu dem Ergebnis kommen sollte, eine andere Bewertung von bebauten Grundstücken sei erforderlich, müssten die Freibeträge entsprechend erhöht und die geltenden Steuersätze gesenkt werden. Denn nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahre 1995 müssen die Freibeträge so bemessen sein, dass ein übliches Einfamilienhaus innerhalb der Familie steuerfrei übertragen werden kann.

Eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes liegt bis heute nicht vor.

Grundsteuer

Seit 1960 bemühen sich Bund und Länder mit der Grundsteuer auch bodenpolitische Zielsetzungen zu verfolgen. Nach dem Scheitern der 1961 für baureife unbebaute Grundstücke eingeführten und ab 1963 wieder abgeschafften Grundsteuer C verabschiedete das Bundeskabinett am 2. Dezember 1992 den Entwurf eines **Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes**.

Der Bundesverband begrüßte die Gesetzesinitiative, lehnte aber unter anderem die Einführung einer **erhöhten Grund-**

steuer für bebaubare Grundstücke über ein zonierte Satzungsrecht der Gemeinden (sogenannte Baulandsteuer) ab. Mit Erleichterung war schließlich festzustellen, dass sich auch die Länder mit ihrer Forderung nach Einführung eines zonierte Satzungsrechts nicht durchsetzen konnten und das Gesetzesvorhaben keine Mehrheit fand.

Im Jahre 2000 wurden erneut verschiedene Grundsteuerreformmodelle diskutiert. Der Bundesverband beteiligte sich an den Überlegungen und empfahl, die Grundsteuer nach einem einfachen Verfahren auf der Grundlage einer vom Bodenwert unabhängigen Bemessungsgrundlage, nämlich der Wohn-/Nutzfläche, zu erheben. Um den Verwaltungsaufwand der Finanzämter und Gemeinden so gering wie möglich zu halten, sollte die Grundsteuer von den Steuerpflichtigen in einem Anmeldeverfahren selbst berechnet werden. Dies habe sich in den neuen Bundesländern bestens bewährt. Der Bundesverband teilte seine diesbezügliche Auffassung mit Schreiben vom 2. Februar 2000 den Bundesministern der Finanzen, des Innern, für das Bauwesen, der Vorsitzenden des Finanzausschusses Gerda Hasselfeldt sowie dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund mit.

Am 14. Dezember 2002 verständigten sich die Finanzminister und –senatoren der Länder darauf, die Frage der Grundsteuerreform erneut aufzugreifen. Die Länder Bayern und Rheinland-Pfalz wurden gebeten, Änderungsvorschläge zu erarbeiten. Der Reformvorschlag wurde im Januar 2004





der Öffentlichkeit vorgestellt. Er soll die Grundlage für eine **Neufassung des Grundsteuergesetzes** bilden, für das der Bund die Gesetzgebungskompetenz hat. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer B soll wie bisher ein Ansatz sowohl für den Grund und Boden als auch für das Gebäude sein. Die Berücksichtigung des Grund und Bodens erfolgt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte, die des Gebäudes nach typisierten Quadratmeterpreisen. Da die Reform im Ergebnis aufkommensneutral sein soll, bedeutet dies zwangsläufig Verschiebungen, die aufgrund des hohen Bodenwertanteils gerade die Ein- und Zweifamilienhäuser extrem belasten wird. Inwieweit die übrigen Bundesländer sich dem Reformvorschlag anschließen werden, bleibt abzuwarten.

Der Bundesverband fordert die zu erwartende Benachteiligung durch eine entsprechende Differenzierung bei den Steuermesszahlen auszugleichen, das Alter eines Ein- und Zweifamilienhauses zu berücksichtigen und die Rechtsposition der Betroffenen bezüglich der Überprüfung der Bodenrichtwerte zu verbessern. Außerdem muss noch geklärt werden, wie bei Wertveränderungen verfahren werden soll. Er plädiert nach wie vor für ein einfaches und transparentes Verfahren, wobei die Grundsteuer nach der Wohn-/Nutz-

fläche, das heißt wertunabhängig, zu berechnen sei. Seinen Standpunkt hat der Bundesverband mit Schreiben vom 12. Mai 2004 gegenüber allen Ministerpräsidenten und Regierenden Bürgermeistern der Länder zum Ausdruck gebracht.

Stand: Juli 2005

Schlusswort

Nicht alle Bemühungen des Bundesverbandes waren erfolgreich. Dennoch ist im Rückblick eine positive Bilanz der verbandspolitischen Aktivitäten zu ziehen. Allein schon die Mitwirkung des Bundesverbandes bei der Verankerung der Familienheim- und später der Wohneigentumsförderung ist ein Beleg dafür.

Die Chronik verdeutlicht, dass der Bundesverband seine Anerkennung Persönlichkeiten zu verdanken hat, die überwiegend ehrenamtlich bereit waren, ihre Erfahrung, ihr Wissen und ihre Freizeit einzusetzen. Ohne ihre Hilfe war und ist die Arbeit des Bundesverbandes nicht möglich.



Geschichte der Wohneigentumsförderung

Seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland

1949:

Seit Januar 1949 wird der Wohnungsbau mit erhöhten Abschreibungen durch Einfügung des § 7b in das Einkommensteuergesetz gefördert. Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gilt die Überschussrechnung: Einnahmen abzüglich Werbungskosten (§ 21 EStG). Bei selbst genutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen werden die Einkünfte aus Vermietung nach § 21 a EStG durch Ansatz eines pauschalierten Nutzungswertes ermittelt. Bis 1953 werden nur Bauherren gefördert, danach auch die Ersterwerber von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Dauerwohnrechten.

Ab 1959:

Von 1958 an kommt die Förderung auch Ersterwerbern von Zweifamilienhäusern zu Gute. Mit dem Steueränderungsgesetz sind die erhöhten Absetzungen auf eine bestimmte Höhe der Kosten beschränkt. Der Abschreibungssatz beträgt 5 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten über acht Jahre. Die Höchstbezugsgröße wird 1965 auf 150.000 DM für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie 200.000 DM für Zweifamilienhäuser angehoben. Zunehmende Bedeutung erlangt allerdings die Möglichkeit für Zweifamilienhäuser, die Normalbesteuerung (§ 21) anstelle

der Pauschalbesteuerung (§ 21a) in Anspruch zu nehmen: Dabei können die AfA (nach § 7, Abs. 5) auf die Gesamtkosten bezogen und darüber hinaus alle anderen Werbungskosten abgezogen werden.

1977:

In diesem Jahr wird die Förderung (7b-AfA sowie die Befreiung von der Grunderwerbsteuer von damals 7 Prozent) erstmals auf den Erwerb von Altobjekten ausgedehnt. Die Förderung gilt unabhängig vom Alter des erworbenen Objekts und davon, ob bereits ein Vorbesitzer für das Objekt eine Förderung erhalten hat. Begünstigt sind auch die Herstellung von Ausbauten oder Erweiterungen an Objekten, wenn diese vor 1964 fertig gestellt und nicht nach 1976 angeschafft wurden.

1981:

Die Höchstbezugsgröße wird auf 200.000 DM für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen und 250.000 DM für Zweifamilienhäuser angehoben. Eingeführt wird auch die Kinderkomponente: Nach § 34f EStG kann vom zweiten Kind an jährlich 600 DM je Kind als Abzug von der Steuerschuld geltend gemacht werden.

Geschichte der Wohneigentumsförderung

1982:

Ein befristeter Schuldzinsenabzug für Bauherren wird eingeführt. Jährlich können für drei Jahre Schuldzinsen in Höhe von 10.000 DM geltend gemacht werden, wenn das Gebäude vor 1987 fertig gestellt wird.

1983:

Die Grunderwerbsteuer wird reformiert: Statt der bisherigen Befreiungen wird einheitlich eine Steuer von 2 Prozent des Kaufpreises für alle Grundstücksgeschäfte (bebaut oder unbebaut) erhoben.

1987:

„Wohneigentumsförderungsgesetz“ § 7b wird durch den § 10e ersetzt, und § 21 a EStG wird gestrichen. Damit wird die Förderung von Werbungskostenabzug auf den Abzug „wie Sonderausgaben“ umgestellt. Die Förderung wird auch auf Eigentümerwohnungen in Mehrfamilienhäusern ausgedehnt. Die 10e-Regelung gilt darüber hinaus auch für Ausbauten und Erweiterungen. Im Rahmen des § 10e wird die Höchstbezugsgröße auf einheitlich 300.000 DM je Objekt bei Einbeziehung der hälftigen Grundstückskosten angehoben. Der Abzugsbetrag beträgt weiterhin 5 Prozent im Jahr über acht Jahre. Nachträgliche Herstellungskosten innerhalb dieser Zeit werden den Anschaffungs- und Herstellungskosten zugerechnet, die höheren Absetzungen entsprechend nachgeholt. Die Kinderkomponente gilt jetzt nicht erst ab dem zweiten, sondern bereits auch für das erste Kind.

1990:

Die Kinderkomponente wird auf 750 DM je Kind erhöht. Die Wiedervereinigung macht eine Regelung für die neuen Bundesländer notwendig. Dort gilt das Einkommensteuerrecht ab dem 1. Januar 1991. Der § 10e wird dort auf eigengenutzte Wohnungen angewendet, die nach dem 31.12.1990 angeschafft oder hergestellt worden sind.

1991:

Die Höchstbezugsgröße wird von Oktober an auf 330.000 DM angehoben. Der Abschreibungssatz wird differenziert. Er beträgt für vier Jahre 6 Prozent, höchstens aber 19.800 DM oder für vier Jahre 5 Prozent, höchstens aber 16.500 DM. Der befristete Schuldzinsenabzug in Höhe von höchstens 12.000 DM jährlich für drei Jahre ist möglich, wenn das Gebäude vor 1995 fertig gestellt wird. Die Kinderkomponente wird auf 1.000 DM je Kind erhöht.

1992:

Eine Einkommensobergrenze von 120.000/240.000 DM für Ledige/Verheiratete bezogen auf den Gesamtbetrag der Einkünfte wird eingeführt.

1994:

Die Höchstbezugsgröße beim Erwerb von Altbauten wird auf 150.000 DM gesenkt.

Geschichte der Wohneigentumsförderung



1996:

„Eigenheimzulagengesetz“, Umstellung der Förderung auf eine einkommensunabhängige Zulage. Sie gilt bei Herstellung oder Erwerb nach dem 31. Dezember 1995. Für frühere Fälle werden die Regelungen des § 10e EStG beibehalten. Für Fälle aus dem Jahr 1995 gilt auf Antrag bereits die Neuregelung. Die Einkommensobergrenze bleibt wie bisher bei 120.000/240.000 DM für Ledige/Verheiratete, bezogen auf den Gesamtbetrag der Einkünfte. Berechnungsgrundlage ist aber jetzt ein zweijähriger Zeitraum (d.h. 240.000/480.000 DM im Jahr des Antrags und des Vorjahres zusammen). Die Grundförderung beträgt 5 Prozent der Herstellungs- und Anschaffungskosten. Gefördert werden maximal 5.000 DM pro Jahr bei Neubauten und 2.500 DM bei Erwerb bei einem Mindestinvestitionsbetrag von 100.000 DM. Die Kinderzulage wird auf 1.500 DM je Kind erhöht. Zusätzlich gibt es eine befristete Öko-Zulage. Sie beträgt 2 Prozent der Aufwendungen, maximal 500 DM pro Jahr für bestimmte bauliche Maßnahmen. Als Vorkostenabzug (§ 10i EStG) werden bei einem Neubau pauschal 3.500 DM von der Steuerbemessungsgrundlage abgezogen, bei Bestandsimmobilien und Nachweis der Kosten werden maximal bis 22.500 DM abgezogen.

1999:

Der Vorkostenabzug nach § 10i EStG entfällt. Im Eigenheimzulagengesetz werden die Einkommensgrenzen zum 1.1.2000 gesenkt auf 160.000/320.000 DM für Ledige/Verheiratete im Zweijahreszeitraum. Zugleich werden aber bei

Kindern die Einkunftsgrenzen um zusätzlich 60.000 DM (ebenfalls Zweijahreszeitraum) je Kind erhöht.

2002:

Alle Beträge werden auf Euro umgestellt: die Einkunftsgrenzen betragen 81.807/163.614 Euro für Ledige/Verheiratete (Zweijahreszeitraum) zusätzlich 30.678 Euro je Kind. Der Fördergrundbetrag beträgt 2.556/1.278 Euro bei Neubau/Gebrauchtimmoblie. Als Kinderzulage gibt es 767 Euro je Kind. Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 1.2.2002 entfällt die Öko-Zulage.

2004:

Die Einkunftsgrenzen werden auf 70.000/140.000 Euro für Ledige/Verheiratete (Zweijahreszeitraum) gesenkt. Berechnungsgrundlage bildet die Summe der positiven Einkünfte. Für jedes Kind erhöhen sich die Einkunftsgrenzen um 30.000 Euro. Der Fördergrundbetrag beträgt für Neubauten und Gebrauchtimmoblien einheitlich maximal 1.250 Euro (1% der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten von 125.000 Euro). Die Kinderzulage wird auf 800 Euro je Kind erhöht. An- und Ausbauten werden nicht mehr gefördert.

2005:

Ein Gesetzentwurf der Bundesregierung sieht die völlige Abschaffung der Eigenheimzulage vor. Der Bundesrat hat jedoch seine Zustimmung verweigert. Ein Ergebnis des Vermittlungsausschusses liegt noch nicht vor (Stand: Juli 2005).

Bundesbauminister/-innen – damals bis heute

Seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland
waren für den Wohnungsbau zuständig:



20.09.1949 - 09.03.1952
Eberhard Wildermuth
BM für Wohnungsbau



19.07.1952 - 20.10.1953
Dr. h. c. Fritz Neumayer
BM für Wohnungsbau



20.10.1953 - 29.10.1957
Dr. Viktor-Emanuel Preusker
BM für Wohnungsbau



29.10.1957 - 26.10.1965
Paul Lücke
BM für Wohnungsbau
(ab 14.11.1961: BM für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung)



26.10.1965 - 28.10.1966
Dr. Ewald Bucher
BM für Wohnungswesen und Städtebau



08.11.1966 - 30.11.1966
Bruno Heck
BM für Wohnungswesen und Städtebau



01.12.1966 - 15.12.1972
Dr. Lauritz Lauritzen
BM für Wohnungswesen und Städtebau
(ab 22.10.1969: BM für Städtebau und Woh-
nungswesen)



15.12.1972 - 07.05.1974
Dr. Hans-Jochen Vogel
BM für Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau



16.05.1974 - 16.02.1978
Karl Ravens
BM für Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau



16.02.1978 - 04.10.1982
Dr. Dieter Haack
BM für Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau

Bundesbauminister/-innen



04.10.1982 - 21.04.1989

Dr. Oscar Schneider

BM für Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau



21.04.1989 - 18.01.1991

Gerda Hasselfeldt

BM für Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau



18.01.1991 - 17.11.1994

Dr. Irmgard Schwaetzer

BM für Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau



17.11.1994 - 14.01.1998

Prof. Dr. Klaus Töpfer

BM für Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau



14.01.1998 - 26.10.1998

Eduard Oswald

BM für Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau



27.10.1998 - 17.09.1999

Franz Müntefering

BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen



29.09.1999 - 16.11.2000

Reinhard Klimmt

BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen



20.11.2000 - 21.10.2002

Kurt Bodewig

BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen



seit 22.10.2002

Dr. Manfred Stolpe

BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
zugleich Beauftragter der Bundesregierung für
die neuen Bundesländer

Das Präsidium und die Geschäftsführer

Die Mitglieder des Präsidiums und die Geschäftsführer seit der Gründung des Bundesverbandes

Präsidenten:	Dr. Erich Leschke	06.10.1955 – 28.10.1961
	Ernst Fuchs	28.10.1961 – 03.06.1967
	Walther Wüstendörfer	03.06.1967 – 27.10.1979
	Hans Esser	27.10.1979 – 28.10.1983
	Eduard Lukas	seit 28.10.1983

Vizepräsidenten:	Richard Beck	06.10.1955 – 27.12.1988
	Otto M.K. Schröder	26.04.1980 – 19.10.1991
	Helmut Walz	06.05.1989 – 05.03.1996
	Hermann Pfeleiderer	11.05.1996 – 09.10.1999
	Friedrich Dietrich	seit 09.10.1999

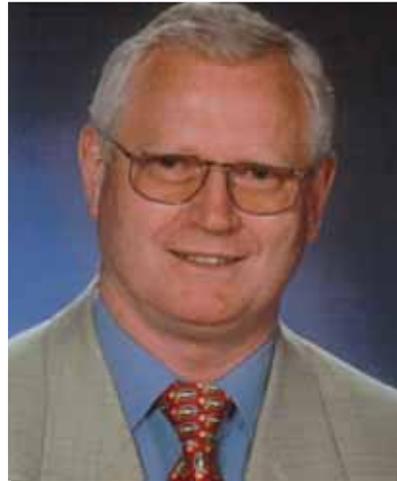
Geschäftsführer:	Richard Beck	06.10.1955 – 25.04.1980
	Emil Zöllner	25.04.1980 – 14.11.1990
	Friedrich Richler	seit 01.12.1990

Ehrenpräsident:	Hans Esser	seit 28.10.1983
-----------------	------------	-----------------

Das Präsidium und die Geschäftsführer



Präsident
Eduard Lukas



Vizepräsident
Friedrich Dietrich



Ehrenpräsident
Hans Esser



Geschäftsführer
Friedrich Richler

Mitgliedsverbände

Mitgliedsverbände

des Bundesverbandes Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.

Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e. V.
Heigelinstraße 15
70567 Stuttgart

Bayerischer Siedler- und Eigenheimerbund e. V.
Schleißheimer Str. 205 a
80809 München

Landesverband Berlin der Gartenfreunde e. V.
Spandauer Damm 274
14052 Berlin

Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer
Eigenheimer und Siedler
Rehagener Str. 34
12307 Berlin

Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V.
Johann-Friedrich-Walke-Str. 2
28357 Bremen

Arbeitsgemeinschaft Hamburger Siedler- und
Eigenheimervereine
Wartenburger Weg 8
22049 Hamburg

Siedlervereinigung Niederrhein e. V.
Liebrechtstr. 27
47445 Moers

Siedlerbund Nordrhein-Westfalen e. V.
Am Golfplatz 5
47269 Duisburg

Landesverband der Siedler, Eigenheimer
und Kleingärtner Rheinland-Pfalz e. V.
Im Tempel 42
66482 Zweibrücken

Ring Deutscher Siedler (RDS) e. V.
Beuthener Straße 34
53117 Bonn

S I B E G Siedlungsbetreuungs GmbH
Schleißheimer Straße 205 a
80809 München

Bisherige Mitgliederversammlungen

Bisherige Mitgliederversammlungen

des Bundesverbandes Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.
(früher: Arbeitsgemeinschaft)

1. Mitgl.-Vers.	06. Oktober 1955	Würzburg
2. Mitgl.-Vers.	13. November 1955	München
3. Mitgl.-Vers.	19. Februar 1956	Essen
4. Mitgl.-Vers.	21. April 1956	Berlin
5. Mitgl.-Vers.	16. Juli 1956	Rosenheim
6. Mitgl.-Vers.	22. September 1956	Bremen
7. Mitgl.-Vers.	05. Mai 1957	Hambach
8. Mitgl.-Vers.	22. August 1957	Köln
9. Mitgl.-Vers.	02. Dezember 1957	Beuron
10. Mitgl.-Vers.	26. Juni 1958	München
11. Mitgl.-Vers.	04. Oktober 1958	München
12. Mitgl.-Vers.	16. März 1959	Hirschau
13. Mitgl.-Vers.	11. Juni 1959	Siegburg
14. Mitgl.-Vers.	14. Oktober 1959	Würzburg
15. Mitgl.-Vers.	11. April 1960	Bayreuth
16. Mitgl.-Vers.	15. November 1960	Kassel
17. Mitgl.-Vers.	27. Januar 1961	Berlin
18. Mitgl.-Vers.	20. August 1961	Stuttgart
19. Mitgl.-Vers.	28. Oktober 1961	Mannheim
20. Mitgl.-Vers.	06. Mai 1962	München
21. Mitgl.-Vers.	11./12. Oktober 1962	Speyer
22. Mitgl.-Vers.	07./08. April 1963	München
23. Mitgl.-Vers.	09. November 1963	Bremen
24. Mitgl.-Vers.	13. Juni 1964	Stuttgart
25. Mitgl.-Vers.	18. November 1964	München
26. Mitgl.-Vers.	30. Januar 1965	Berlin
27. Mitgl.-Vers.	26./27. Mai 1965	Oberhausen
28. Mitgl.-Vers.	05./07. November 1965	Zweibrücken
29. Mitgl.-Vers.	04. Juni 1966	Nürnberg
30. Mitgl.-Vers.	11. Februar 1967	Frankfurt



31. Mitgl.-Vers.	03. Juni 1967	Hamburg
32. Mitgl.-Vers.	21./22. Oktober 1967	Spitzingsee
33. Mitgl.-Vers.	10. Februar 1968	Hamburg
34. Mitgl.-Vers.	18. Mai 1968	München
35. Mitgl.-Vers.	27./28. September 1968	Moers
36. Mitgl.-Vers.	31. Jan./01. Feb. 1969	Berlin
37. Mitgl.-Vers.	06./07. Juni 1969	Bremen
38. Mitgl.-Vers.	11./12. Oktober 1969	Kaiserslautern
39. Mitgl.-Vers.	21. Februar 1970	Hamburg
40. Mitgl.-Vers.	09./10. Oktober 1970	Höfen
41. Mitgl.-Vers.	29./30. Januar 1971	Berlin
42. Mitgl.-Vers.	25./26. März 1971	Dinslaken
43. Mitgl.-Vers.	15./16. Oktober 1971	Spitzingsee

Bisherige Mitgliederversammlungen



44. Mitgl.-Vers.	28./29. Januar 1972	Berlin	79. Mitgl.-Vers.	26./27. April 1991	Stuttgart
45. Mitgl.-Vers.	13./14. Oktober 1972	Pirmasens	80. Mitgl.-Vers.	18./19. Oktober 1991	München
46. Mitgl.-Vers.	19. Mai 1973	Hamburg	81. Mitgl.-Vers.	08./09. Mai 1992	Veitshöchheim
47. Mitgl.-Vers.	26./27. Oktober 1973	Neuwied	82. Mitgl.-Vers.	16./17. Oktober 1992	Berlin
48. Mitgl.-Vers.	24./25. Januar 1974	Berlin	83. Mitgl.-Vers.	14./15. Mai 1993	Mönchengladbach
49. Mitgl.-Vers.	04./05. Oktober 1974	Bremen	84. Mitgl.-Vers.	15./16. Oktober 1993	Gelsenkirchen
50. Mitgl.-Vers.	24./25. Oktober 1974	Rottach-Egern	85. Mitgl.-Vers.	06./07. Mai 1994	Ingolstadt
51. Mitgl.-Vers.	23./24. Januar 1976	Berlin	86. Mitgl.-Vers.	14./15. Oktober 1994	Hof/Saale
52. Mitgl.-Vers.	26./27. November 1976	Frankfurt	87. Mitgl.-Vers.	19./20. Mai 1995	Regensburg
53. Mitgl.-Vers.	18./19. März 1977	Würzburg	88. Mitgl.-Vers.	13./14. Oktober 1995	Stuttgart
54. Mitgl.-Vers.	02./03. September 1977	Stuttgart	89. Mitgl.-Vers.	10./11. Mai 1996	Augsburg
55. Mitgl.-Vers.	19./20. Mai 1978	Würzburg	90. Mitgl.-Vers.	18./19. Oktober 1996	Hamburg
56. Mitgl.-Vers.	06./07. Oktober 1978	Speyer	91. Mitgl.-Vers.	23./24. Mai 1997	Duisburg
57. Mitgl.-Vers.	18./19. Mai 1979	Bonn	92. Mitgl.-Vers.	24./25. Oktober 1997	Altrip
58. Mitgl.-Vers.	26./27. Oktober 1979	Augsburg	93. Mitgl.-Vers.	15./16. Mai 1998	Bremen
59. Mitgl.-Vers.	25./26. April 1980	Hamburg	94. Mitgl.-Vers.	16./17. Oktober 1998	Berlin
60. Mitgl.-Vers.	27./28. März 1981	Berlin	95. Mitgl.-Vers.	07./08. Mai 1999	Bamberg
61. Mitgl.-Vers.	02./03. Oktober 1981	Neuwied	96. Mitgl.-Vers.	08./09. Oktober 1999	Essen
62. Mitgl.-Vers.	23./24. April 1982	Baunatal	97. Mitgl.-Vers.	05./06. Mai 2000	Aalen
63. Mitgl.-Vers.	27./28. Mai 1983	Würzburg	98. Mitgl.-Vers.	06./07. Oktober 2000	Potsdam
64. Mitgl.-Vers.	28./29. Oktober 1983	Kamp-Lintfort	99. Mitgl.-Vers.	05./06. Mai 2001	Bonn
65. Mitgl.-Vers.	04./05. Mai 1984	Würzburg	100. Mitgl.-Vers.	12./13. Oktober 2001	München
66. Mitgl.-Vers.	26./27. Oktober 1984	Stuttgart	101. Mitgl.-Vers.	26./27. April 2002	Bayreuth
67. Mitgl.-Vers.	10./11. Mai 1985	Bremen	102. Mitgl.-Vers.	11./12. Oktober 2002	Oberhausen
68. Mitgl.-Vers.	25./26. Oktober 1985	Bamberg	103. Mitgl.-Vers.	16./17. Mai 2003	Speyer
69. Mitgl.-Vers.	25./26. April 1986	Bad Dürkheim	104. Mitgl.-Vers.	17./18. Oktober 2003	Mannheim
70. Mitgl.-Vers.	17./18. Oktober 1986	Regensburg	105. Mitgl.-Vers.	14./15. Mai 2004	Berlin
71. Mitgl.-Vers.	15./16. Mai 1987	Berlin	106. Mitgl.-Vers.	15./16. Oktober 2004	Würzburg
72. Mitgl.-Vers.	13./14. November 1987	Moers	107. Mitgl.-Vers.	20./21. Mai 2005	Duisburg
73. Mitgl.-Vers.	06./07. Mai 1988	Hamburg	108. Mitgl.-Vers.	06. Oktober 2005	München
74. Mitgl.-Vers.	28./29. Oktober 1988	Heilbronn			
75. Mitgl.-Vers.	05./06. Mai 1989	Freising			
76. Mitgl.-Vers.	20./21. Oktober 1989	Kaiserslautern			
77. Mitgl.-Vers.	04./05. Mai 1990	Berlin			
78. Mitgl.-Vers.	19./20. Oktober 1990	Bremen			



Aus der Satzung des Bundesverbandes

Auszug der in der 79. Mitgliederversammlung am 26./27. April 1991 beschlossenen Satzung des Bundesverbandes Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.

(eingetragen im Vereinsregister des Registergerichts beim Amtsgericht München unter der Nr. 10185)

§ 2

Zweck und Aufgaben

- (1) Der Zweck des Bundesverbandes ist der Zusammenschluss der Siedler und Eigenheimer im unter § 1 Abs. 2 genannten Gebiet.
- (2) Die Aufgaben des Bundesverbandes sind:
 1. den Siedlungs- und Eigenheimgedanken zu vertreten und zu fördern,
 2. die siedlungs- und wohnungspolitischen Zielsetzungen auf der Grundlage umweltpolitischer Grundsätze gegenüber Gesetzgebung, Verwaltung, Organisationen und Öffentlichkeit zu vertreten und sich in jeder zweckdienlichen Weise für die Förderung und Erhaltung des selbstgenutzten Familienheimes (Kleinsiedlung und Eigenheim) einzusetzen,
 3. bei der Vorbereitung von neuen Siedlungs- und Eigenheimmaßnahmen mitzuwirken und dabei für die Schaffung eines familiengerechten und gesunden Lebensraumes einzutreten,
 4. das selbstgenutzte Familienheim und damit die soziale Eigentumsbildung zu fördern,
 5. den Gedanken der Selbst- und Nachbarschaftshilfe zu pflegen und zu aktivieren,
 6. für familiäre und nachbarschaftliche Verbundenheit und Gemeinschaft einzutreten,
 7. den Natur- und Umweltschutz zu fördern,
 8. für ein gesundes Bauen und Wohnen einzutreten,
 9. die auf das selbstgenutzte Familienheim und den Garten bezogene Verbraucherberatung der Kleinsiedler und Eigenheimer mit der Zielsetzung eines wirksamen Verbraucherschutzes,
 10. die Gartenfachberatung mit den Mitgliedern zu koordinieren und dabei insbesondere die Anlage und Pflege von Gärten im Sinne einer biologischen Landschaftspflege unter Beachtung des Natur- und Umweltschutzes zu fördern,
 11. das Schrifttum im Bereich der Aufgaben durch die Herausgabe von Publikationen und Mitteilungsblättern zu pflegen.
- (3) Zweck und Aufgaben des Bundesverbandes sind nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet und die-



nen ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken im Sinne des Abschnitts „steuerbegünstigte Zwecke“ der jeweils geltenden Abgabenordnung. Er ist selbstlos tätig, verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke und erstrebt keinerlei Gewinn. Der Bundesverband ist parteipolitisch und konfessionell neutral.

- (4) Mittel des Bundesverbandes dürfen nur für die satzungsgemäßen Zwecke und nicht für Zuwendungen an seine Mitglieder verwendet werden. Keine Person darf durch Ausgaben, die dem Zweck des Bundesverbandes fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen bzw. Aufwandsentschädigungen begünstigt werden.

§ 6

Die Mitgliederversammlung

- (1) Die Mitgliederversammlung ist vom Präsidium (Vorstand) nach Bedarf, mindestens aber zweimal im Jahr, unter Bekanntgabe der Tagesordnung mit dreiwöchentlicher Frist schriftlich einzuberufen. Sie ist ferner einzuberufen, wenn dies mindestens ein Drittel der Mitgliedsverbände/-vereine schriftlich fordert.
- (2) Die Mitgliedsverbände/-vereine können beliebig viele Vertreter zur Mitgliederversammlung entsenden, bei Abstimmungen hat aber ohne Rücksicht auf die Zahl der Teilnehmer jeder Mitgliedsverband/-verein nur zwei Stimmen. Der Präsident, die Vizepräsidenten und juristische Personen haben je eine Stimme. Es entscheidet die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmgleichheit gilt als Ablehnung.
- (3) Die Übertragung der Rechte eines Stimmberechtigten im Wege der schriftlichen Vollmachtserteilung ist zulässig.

- (4) Schriftliche Urabstimmung durch das Präsidium (Vorstand) ist zulässig. Es entscheidet die einfache Mehrheit der eingegangenen Stimmen.

§ 7

Das Präsidium (Vorstand)

- (1) Das Präsidium (Vorstand) besteht aus dem Präsidenten und bis zu zwei Vizepräsidenten. Es wird auf die Dauer von vier Jahren in geheimer Wahl von der Mitgliederversammlung gewählt. Es übt sein Amt bis zur Neuwahl aus.
- (2) Der Präsident und die Vizepräsidenten sind Vorstand im Sinne des § 26 BGB. Sie vertreten einzeln den Bundesverband gerichtlich und außergerichtlich. Sie haben die Geschäfte des Bundesverbandes nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen, der Satzung und der Beschlüsse der Mitgliederversammlung zu führen. Das Präsidium (Vorstand) gibt sich eine Geschäftsordnung, die der Zustimmung der Mitgliederversammlung bedarf. Es übt seine Tätigkeit ehrenamtlich aus. Eine angemessene Aufwandsentschädigung kann durch die Mitgliederversammlung festgesetzt werden.

Gestaltung der Mitgliedsbeiträge

Gestaltung der Mitgliedsbeiträge

In der 60. Mitgliederversammlung vom 27./28. März 1981 wurden die Mitgliedsbeiträge des Bundesverbandes wie folgt festgesetzt:

Jährlicher Grundbeitrag des Mitgliedsverbandes 300,- DM (150,- Euro)

zuzüglich jährlich je Mitglied des Mitgliedsverbandes 0,12 DM (0,06 Euro)

Jährlicher Grundbeitrag juristischer Personen 500,- DM (250,- Euro)

Diese Mitgliedsbeiträge sind bis jetzt unverändert geblieben!

Für die Jahre 1995 und 1996 wurden die Mitgliedsverbände von der Zahlung von Mitgliedsbeiträgen völlig freigestellt. Für die Jahre 1998 und 1999 waren nur die Grundbeiträge zu zahlen. Damit sollte auch die ehrenamtliche Tätigkeit belohnt werden!



Die gesellschaftliche Bedeutung des Wohneigentums

von Prof. Dr. Dieter Gutekunst

Umfragen bestätigen immer wieder den weit verbreiteten Wunsch nach Wohneigentum: Vier von fünf deutschen Mietern möchten diesen repräsentativen Erhebungen zufolge am liebsten in einem eigenen Heim wohnen. Den Wunsch erfüllen können sich aber nur zwei von fünf Deutschen.

Von denen, die bereits Wohneigentum besitzen, haben nach den letzten dazu verfügbaren statistischen Zahlen 43 % selbst gebaut, 30 % gekauft, 22 % geerbt, 4 % geschenkt erhalten und 2 % als Nutzungsberechtigte in Besitz. Der weitaus größte Teil der Wohneigentümer war und ist also bereit, hohe finanzielle und persönliche Belastungen zur Erfüllung seines Wunsches nach den „eigenen vier Wänden“ auf sich zu nehmen.

Die Wohneigentumsquote liegt in Deutschland mit 42,3 % jedoch deutlich niedriger als in den meisten anderen Staaten Europas. Beim Vergleich mit diesen Staaten darf man aber die dort verfügbaren Flächen und die vorherrschende Wirtschaftsstruktur nicht unbeachtet lassen. Deutschland ist nach wie vor ein bedeutender Industriestandort mit erheblicher Bevölkerungsbewegung und hohem Verdichtungsgrad. Für einen solchen ist die erreichte Eigentumsquote be-

achtenswert. Gleichwohl sollte man das Ziel, sie mindestens auf 50 % anzuheben, nicht aus dem Auge verlieren.

Denn das selbstgenutzte Wohneigentum hat einen hohen sozialpolitischen Wert. Wir alle wissen, wie wichtig Wohnung und Wohnumfeld für die Menschen und besonders für die Familien sind. Die Lebensqualität familiären Lebens wird weitgehend von dem zur Verfügung stehenden Wohnraum bestimmt. In der Wohnung findet die Familie zusammen, hier wird gegessen, gespielt, geschlafen; hier ist der Mittelpunkt familiären Geschehens. Hier ist auch der Ausgangspunkt für das berufliche



Die gesellschaftliche Bedeutung des Wohneigentums

und ehrenamtliche Engagement der Eltern, hier finden Vater und Mutter ihren Rückzugs- und Erholungsraum nach einem anstrengenden Arbeitstag. Hier ergeben sich die ersten freundschaftlichen Bindungen der Kinder, sie erleben von dort aus ihre Heimat. Die Wohnung und das Wohnumfeld sind trotz unserer sehr mobilen Gesellschaft Grundstein für dauerhafte Bindungen.

Die beste Form der Wohnungsversorgung für Familien

Das Wohneigentum gewährt ein Mehr an Unabhängigkeit und in hohem Maß auch wirtschaftliche Sicherheit. Wer sein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung bewohnt, braucht den Verlust seiner Wohnung durch Kündigung nicht zu fürchten. Er muss sich auch keine Gedanken darüber machen, ob die fälligen Modernisierungen für ihn zur Unzeit erfolgen oder nicht. Sorgen, die sich die Mieter machen, wenn Wohnungen eines bisherigen Mietwohngebäudes in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden, liegen dem Eigentümer fern. Und der Ärger über die jährliche Mieterhöhung bleibt dem Wohneigentümer auch erspart.

Wir sind uns sicher einig, dass das eigene Haus die beste Form der Wohnungsversorgung für Familien ist. Wo kann sich das Familienleben ungestörter entwickeln, wo gibt es ein kinderfreundlicheres Umfeld als im Familienheim? Wer je den Ärger erboster Mitmieter unter oder neben der eigenen Wohnung in einer Wohnanlage aushalten musste, weiß, wovon die Rede ist. Auch liegt die Vermutung nahe, dass der Wunsch nach Kindern durch die Aussicht auf allzu enges

Wohnen und auf andauern- des Rücksichtnehmenmüssen eher gebremst wird.

Das Eigenheim bietet dagegen eine andere, eine bessere Wohnqualität und damit auch ein Stück persönliche Freiheit. Dies kommt nicht zuletzt in der auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmten Planung und Gestaltung vieler Eigenheime zum Ausdruck. Im Familienheim kann zudem, wenn es gekonnt gebaut ist, das Zusammenleben mehrerer Generationen der Familie gut gelöst werden.

Die Wohnbedürfnisse sind recht unterschiedlich. Erwachsene finden sich mit so manchem vorgegebenem Wohnungszuschnitt ab, können Kompromisse beim Wohnen und bei der Wohnqualität eingehen. Kinder aber brauchen Platz - zum Schlafen, zum Spielen und Toben, für Schularbeiten, als Rückzugsfläche. Aber haben sie den dazu benötigten Platz auch? Bemerkenswert sind in diesem Zusammenhang einige Zahlen aus der Statistik: Während die Haushalte mit zwei Kindern in den alten Ländern im September 1993, zum Zeitpunkt der letzten statistischen Wohnungsstichprobe, in Mietwohnungen im Durchschnitt 91,3 m² Wohnfläche hatten,

Der Ausweg aus der menschlichen Ruhelosigkeit besteht in der Geborgenheit durch das Wohnen.

Das menschliche Sein entspricht dem Wohnen. Der Mensch kann nur im Bleiben sein Sein verwirklichen.

Er ist nur, indem er wohnt.

Martin Heidegger



Die gesellschaftliche Bedeutung des Wohneigentums



standen einer gleich großen Familie im eigenen Heim 132,5 m² zur Verfügung. Noch deutlicher ist der Unterschied bei Familien mit drei Kindern: 101,9 m² für eine Fünf-Personen-Familie in Mietwohnungen, 143,7 m² für solche unter dem eigenen Dach. Kinder in Eigenheimen haben also - rein statistisch gesehen - mehr Platz für ihre Bedürfnisse als ihre Altersgenossen in Mietwohnungen.

Der Eigentümer von Wohnraum genießt zudem - zumindest langfristig betrachtet - handfeste wirtschaftliche Vorteile: Zwar sind in den allermeisten Fällen die finanziellen Belastungen bei der Wohneigentumsbildung am Anfang erheblich höher als die Belastungen durch eine Miete. Sind aber die „großen“ Hypothekendarlehen erst einmal getilgt, liegt die monatliche Belastung für die Kosten des Wohnens beim Wohneigentümer deutlich unter den Kosten des Mieters. Langfristige Berechnungen zeigen außerdem, dass eine Miete von monatlich 500 Euro sich im Laufe von 30 Jahren, bei Mietsteigerungen von 4 % je Jahr, auf rund 300 Tausend Euro summiert. Für den Mieter ist diese Summe Geldes – nach den Erhebungen der amtlichen Statistik verschlingen die Ausgaben für Miete 20 bis 25 % des monatlichen Haushaltsbudgets – ausgegeben. Für den Eigentümer hat der Einsatz des Geldes jedoch sichtbar Werte geschaffen: Wohnwert und Eigentum.

Vermögensbildung

Das lenkt unseren Blick auf einen weiteren wichtigen gesellschaftlichen Belang des Wohneigentums, die Vermögensbil-

dung in Arbeitnehmerhand. Vermögen wird in keiner anderen Form so unmittelbar erlebt wie in der des Wohneigentums. Entsprechend groß ist die Bereitschaft, für Wohneigentum ganz erhebliche Belastungen auf sich zu nehmen. Wer ein eigenes Haus und Grund erwirbt, setzt im statistischen Mittel immerhin rund acht Bruttojahresverdienste (Durchschnittseinkommen) ein und wendet anfänglich im Schnitt etwa ein Drittel seines monatlichen Nettohaushaltseinkommens für die Finanzierung auf. Diese Einsatzbereitschaft zu fördern und zu unterstützen, liegt im gesellschaftspolitischen Interesse. Deshalb hilft der Staat seinen Bürgern beim Ansparen des für den Immobilienerwerb notwendigen Eigenkapitals mit der staatlichen Bausparprämie und der Arbeitnehmer-sparzulage. Breit gestreutes Eigentum stärkt die Verantwortungsbereitschaft der Bürger und entspricht unserer freiheitlich-demokratischen Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung. Dazu erfolgt diese Vermögensbildung in weitgehend vor Inflation geschützten Sachwerten.

Dieses Immobilienvermögen trägt zur persönlichen Zukunftssicherung bei. Bei der individuellen Lebensplanung bieten die eigene Wohnung oder das eigene Haus Bezugspunkt und Sicherheit. Mietfreies Wohnen im Alter entlastet zudem das Haushaltsbudget. Der geldwerte Vorteil macht bei im Eigentum lebenden Seniorenhaushalten durchschnittlich rund 20 % des Nettoeinkommens aus. Der Vorteil im Vergleich zu Mieterhaushalten durch wesentlich geringere Belastungen ist offensichtlich. Wohneigentum ergänzt also wirksam die Altersvorsorge.

Die gesellschaftliche Bedeutung des Wohneigentums



Wichtige Säule der Altersvorsorge

Wohneigentum entwickelte sich daher in den letzten Jahren nicht von ungefähr zu einer wichtigen Säule der privaten Altersvorsorge. Mehr als zwei Drittel der Bevölkerung halten die Wohneigentumsbildung für die beste Form der Altersvorsorge. Lebensversicherungen, Spareinlagen, Aktien und Fonds können da nach Einschätzung der befragten Bevölkerung nicht mithalten. So besitzen knapp 60 % der privaten Haushalte inzwischen zu Beginn des Rentenalters selbst genutztes Wohneigentum.

Es ist aber nicht die ersparte Miete allein. Wohneigentum im Alter bietet auch noch handfeste andere Vorteile, etwa im Hinblick auf altengerechtes Wohnen. Vermieter lassen sich nicht so ohne weiteres zu Umbauten ihrer Wohnungen bewegen, schon gar nicht, wenn es um Speziallösungen für bestimmte Behinderungen geht. Eigentümer haben es dagegen selbst in der Hand, ihre Wohnung und das unmittelbare Wohnumfeld zum Beispiel barrierefrei zu gestalten. Sie können auf ihre Bedürfnisse maßgeschneiderte Lösungen problemlos in ihr Wohneigentum einbauen lassen. Das ermöglicht im Alter einen längeren Verbleib in den eigenen vier Wänden. Das ist auch sozialpolitisch von nicht zu unterschätzender Bedeutung, werden doch so die über die

Maßen strapazierten Pflege- und Sozialkassen nicht unerheblich von stationären Pflegekosten und teurer Heimunterbringung entlastet.

Das eigene Haus oder die eigene Wohnung sind für viele ihrer Bewohner aber weit mehr als nur nützliche Sachwerte. Das eigene Haus ist die Bindung an die Heimat. Für viele Menschen verkörpert ihr Familienheim darüber hinaus ein bleibendes Lebenswerk. Dies zeigt sich insbesondere, wenn in Familien im Laufe eines Lebens das Wohneigentum weitergegeben oder vererbt wird. Es schwingt dabei viel mehr mit als nur der bloße Eigentumsübergang von Haus und Grund.

Die Wohneigentumsförderung bleibt wichtig

Nach wie vor ist es aber vielen Haushalten aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse unmöglich, Wohneigentum ohne staatliche Hilfe zu bilden.

Ist es nicht auch so, dass die niedrige Geburtenrate in den deutschen Familien nach einer wirksamen Familienförderung verlangt? Familiengerechter Wohnraum soll doch schließlich dann zur Verfügung stehen, wenn die Kinder noch klein sind und der Wohnraumbedarf der Familie anwächst, statt zu einem Zeitpunkt, wenn nach allzu langer Anspar-Phase zwar die Kasse stimmt, die günstigste Zeit,

Die gesellschaftliche Bedeutung des Wohneigentums

Kinder in die Welt zu setzen, jedoch verstrichen ist oder die Kinder schon langsam aus dem Hause gehen. Um hier wirksame Hilfe zu leisten, wird in vielen Ländern der Bundesrepublik Deutschland die Wohneigentumsbildung mit im Zins vergünstigten Kapitalmarktdarlehen oder staatlichen Baudarlehen gefördert. Der Wohneigentumserwerb muss dabei durchaus nicht durch Neubau auf der grünen Wiese erfolgen. Erwerb bestehenden Wohnraums oder Neubau auf innerstädtischen Konversionsflächen sind die Alternativen dazu, die auch mehr und mehr genutzt werden.

Viele Haushalte an der Schwelle zur Wohneigentumsbildung unterstützte der Staat zur Bildung von Wohneigentum aber nicht nur mit Finanzhilfen. Gerade den einkommensschwächeren Haushalten haben seit Mitte der neunziger Jahre die Steuervergünstigungen nach dem Eigenheimzulagengesetz den Weg zur Wohneigentumsbildung geebnet.

Wohneigentum und Wohneigentumsbildung sind über ihre familien- und vermögenspolitische Bedeutung hinaus noch wichtig für die Bauwirtschaft und für den gesamten Wohnungsmarkt.

Dass es aufgrund der demografischen Entwicklung in Deutschland zu einer rückläufigen Nachfrage nach Wohnraum, speziell bei Ein- und Zweifamilienhäusern kommen werde, ist jedenfalls mittelfristig nicht ganz richtig. In den nächsten zehn Jahren nehmen vielerorts nicht nur die Bevölkerungszahl, sondern deutlich höher auch die Zahl der

Haushalte weiter zu. Spürbar wird der demografische Wandel allerdings in peripheren und strukturschwachen Räumen, wo Abwanderungstendenzen junger Leute auf Preis und Nachfrage dämpfend wirken.

Eine Säule der Wohnungsbaukonjunktur

Jedoch überall dort, wo immer noch nicht genug Wohnraum für die Haushalte zur Verfügung steht – vor allem



in den Ballungsräumen der alten Länder –, entlastet die Ausweitung des Wohnungsbestandes durch Wohneigentum den Wohnungsmarkt. In vielen Fällen macht der neue Wohneigentümer eine Mietwohnung frei, die auf dem Wege von Umzugsketten zu einer besseren Versorgung von



einkommenschwächeren Haushalten beiträgt. Der Neubau im Eigentumsbereich leistet mithin einen erheblichen, wenn nicht sogar entscheidenden Beitrag dazu, die „Verstopfung“ einzelner Marktsegmente zu vermeiden und die Wohnungsmärkte in Bewegung zu halten.

Eine weitere gesellschaftspolitische Bedeutung erhält das Wohneigentum unabhängig davon aus dem Umstand, dass wir aufgrund der absehbaren demographischen Entwicklung auf ein bestimmtes Maß an Zuwanderung angewiesen sein werden. Schon heute wurden zahlreiche Bürgerinnen und Bürger nicht in Deutschland geboren, haben einen Migrationshintergrund. Wenn diese Menschen Eigentum erwerben, fördert das in besonderer Weise die Integration. Wer von den Zuwanderern bei uns Wohneigentum bildet, zeigt nicht nur, dass er unsere Regeln anzunehmen bereit ist und sich einfügen will; die Wohneigentümer wollen in aller Regel auch friedlich mit ihren Nachbarn zusammenleben. Aus gesellschaftlicher Sicht wirkt der Wohneigentumserwerb dahin, dass die Gefahr sozialer Problemlagen sinkt.

Gerade in der aktuell wirtschaftlich schweren Zeit für die Bauwirtschaft erweist sich die Bautätigkeit im Wohneigentumssektor als eine Säule der Wohnungsbaukonjunktur. In den letzten Jahren entfiel jeweils deutlich über die Hälfte der Wohnungsbautätigkeit auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Und während die Zahlen der Baugenehmigungen für Wohnungen seit Mitte der neunziger Jahre insgesamt fallen, waren die Zahlen der Wohnungsbaue-

nehmigungen für Einfamilienhäuser jedenfalls bis 2003 ein stabilisierender Faktor. Die Wohneigentumsbildung trug insofern zu einer gleichmäßigeren Auslastung vorhandener Baukapazitäten bei und sicherte damit Arbeitsplätze. Die Möbelbranche, Innenausstatter und andere sind sekundäre und tertiäre Sektoren, die von dieser Wohneigentumsbildung leben.

Die gesellschaftliche Bedeutung des Wohneigentums steht außer Frage. Auch in Zukunft wird der Bau und Erwerb von Familien-Eigenheimen und -Eigentumswohnungen möglich und zur Wohnungsversorgung nötig sein; viele werden sich den Wunsch nach den „eigenen vier Wänden“ erfüllen. Aber die Zeichen der Zeit sprechen dafür, dass Wohneigentumsbildung künftig noch mehr als in der Vergangenheit Flächen schonend, etwa auf innerstädtischen Konversionsflächen, ökologisch und Kosten sparend erfolgen muss. Das Ausnutzen der Sparmöglichkeiten beim Bau durch Serien- und Vorfertigung und die Verwendung preisgünstiger Baustoffe ebnen insbesondere dem Bauherrn mit mittlerem Einkommen den Weg zum Wohneigentum.

Prof. Dr. Dieter Gutekunst,
Ministerialdirigent a. D., ehemals Leiter der Abteilung
Wohnungswesen und Städtebauförderung
in der Obersten Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium des Innern



Haus und Ökologie

Von den Bundesbürgern wird keine Wohnform so geschätzt wie das Wohnen im Grünen mit Haus und Garten. Ein eigenes Haus, ein Garten und ein gesicherter Lebensraum ist der Wunsch vieler, vor allem junger Familien. Gerade für Kinder ist es für ihre Entwicklung von großer Bedeutung, dass sie sich in einer geschützten Umgebung geborgen fühlen und sich so positiv entwickeln können.

Die Hausform ist ein vorrangiges Merkmal zur Bestimmung familiengerechten Wohnens. Die Verfügbarkeit von Haus und Garten, auch wenn die Grundstücke und Häuser noch so klein sind, ist ein herausragendes Kriterium für notwendige Veränderungen. Nur wer über beides verfügen kann, ist zu einer selbstbestimmten Anpassung der baulichen Gestalt, der Ausstattung und der Nutzung an die sich ständig im Lebenslauf und Familienzyklus wandelnden Anforderungen in der Lage. In Mietwohnungen ist dies nur in sehr unzureichender Weise möglich, zumal die Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes in der Regel vielen Initiativen von vorn herein keinen Spielraum gibt.

Daneben lassen sich eine ganze Reihe nüchtern kalkulierbarer Vorteile für das Wohnen in den eigenen vier Wänden aufzählen: Der Besitzer eines Hauses zahlt die Miete quasi in die eigene Tasche. Er ist vor Mieterhöhungen geschützt

und vor Kündigungen sicher. Das Wohneigentum ist ein Vermögenspolster, auf das im Notfall zurückgegriffen werden kann. Man muss keine Inflation fürchten. Mietfreies Wohnen im eigenen Haus ist zugleich die beste Altersvorsorge.



Sind erst einmal die finanziellen Hürden genommen, die ein Hausbau mit sich bringt, geht es auf die Suche nach einem geeigneten Baugrundstück. Meist ist die Auswahl nicht groß, trotzdem sollten einige wichtige Kriterien erfüllt sein. So sollte das Haus nicht nur nach den aktuellen Wohnbedürfnissen errichtet werden. Es muss auch späteren Änderungen der Bedürfnisse, insbesondere der älteren Generation oder Behinderten, Rechnung getragen werden. Soweit bauliche

Haus und Ökologie

Änderungen erforderlich werden, sollten diese ohne größere Eingriffe in die eigentliche Bausubstanz möglich sein.

Die Infrastruktur, insbesondere Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind wichtige Voraussetzungen für die Qualität des Wohnens im eigenen Haus, das in der Regel auf ein ganzes Leben ausgerichtet ist. Wünschenswert wäre natürlich, wenn möglichst mehrere Generationen in dem Haus Platz finden könnten. Dies würde nicht nur die Erziehung oder Beaufsichtigung der Kinder erleichtern, sondern auch für die Betreuung oder Pflege der älteren Generation hilfreich sein. Bereits bei der Gebäudeplanung sollte einem späteren behindertengerechten Wohnen Rechnung getragen werden.

Trotz aller Wünsche und Träume, die beim Bau des eigenen Hauses bestehen, muss aber auch der Natur- und Umweltschutz Beachtung finden. Mit dem Bau des Hauses prägen wir unsere Umwelt. Nichts formt die Natur und Landschaft dauerhafter als die menschliche Bautätigkeit. Bereits bei der Bauplanung werden die Weichen dafür gestellt, in welchem Umfang von der späteren Nutzung des Hauses die Umwelt betroffen oder belastet wird. Zielsetzung muss sein, die Umweltbelastung, die von einem Haus durch Abgase, Abwasser und Abfälle ausgeht, so gering wie möglich zu halten.

Umweltfreundliches und ökologisches sowie energiesparendes Bauen ist ein wichtiges Kriterium beim Bau des eigenen Hauses. Auf die Verwendung natürlicher und biolo-



gischer Baustoffe muss hier ebenso geachtet werden wie auf eine energiesparende Bauausführung. Auch die Nutzung natürlicher und umweltschonender Energiequellen wie Sonnenenergie oder Erdwärme gehören zu den Überlegungen eines umweltfreundlichen und ökologischen Bauens.

Die Beachtung dieser Kriterien schafft für die Familie gesunden Wohnraum und hilft mit, unsere Natur und Umwelt zu schonen. Damit wird auch ein Beitrag geleistet, für spätere Generationen eine lebens- und wohnenswerte Umwelt zu erhalten.

Nach dem Hausbau oder auch bei der Neuanlage des Gartens wird der Eigentümer seine „grüne Umwelt“ nach eigenen Wünschen und Ideen gestalten und sich auch ein Stück selbst verwirklichen. Der Garten prägt die Lebensqualität der Familie im Wohnumfeld, dient der Entspannung und Erholung, bietet den Kindern einen geschützten Spiel- und Erlebnisraum und bringt ein Stück Natur in greifbare Nähe. Dabei sollte aber beachtet werden, dass auch die Hausgärten möglichst im Einklang mit der Natur und Umwelt geplant, gestaltet und bewirtschaftet werden.

Haus und Ökologie

Natur- und Umweltschutz fängt dabei bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne an. Statt einer geordneten Zuführung des Oberflächen- und Regenwassers in die Kanalisation sollte hier soweit als möglich eine Versickerung auf dem Grundstück angestrebt werden. Regenwasserversickerungsflächen im Garten und wenig versiegelte Flächen auf dem Grundstück verhindern nicht nur ein schnelles Anschwellen der Vorfluter und Flüsse, sondern fördern auch

die Stabilisierung des Grundwasserspiegels. Trinkwasser ist eine lebensnotwendige Ressource, die immer kostbarer wird. Deshalb darf Wasser im Garten nicht verschwendet werden. Bereits bei der Planung des Hauses ist darauf zu achten, Regenwasser in geeigneter Form (Tanks, Zisternen und ähnlichem) zu sammeln, um es zumindest für die Gartenbewässerung und soweit möglich, auch als Brauchwasser nutzen zu können.

Bei der Anlage von Wegen und Plätzen sollte, soweit es die Funktionalität erlaubt, auf eine Versiegelung verzichtet und eine wasserdurchlässige Ausführung gewählt werden. Auch der Gartenboden selbst sollte in einen Zustand versetzt oder gehalten werden, der möglichst viel Niederschlagswasser aufnimmt. Durch Pflanzenbewuchs oder Mulch bedeckter Gartenboden wird vor dem Austrocknen und Verhärten bei starker Sonneneinstrahlung und Wind geschützt. Er bleibt so länger feucht, aber auch aufnahmefähiger für stärkere Niederschläge. Freie Bodenflächen können durch häufiges Hacken und Lockern offen und wasseraufnahmefähig gehalten werden. Die Gestaltung von Höhenunterschieden mittels Trockenmauern bietet sowohl Pflanzen als auch gefährdeten Tieren Schutz und einen geeigneten Lebensraum im Garten.

Zu einer natur- und umweltgerechten Anlage und Bewirtschaftung eines Gartens gehört auch die Förderung und Erhaltung der Artenvielfalt. Ein weiterer Mosaikstein im bunten Bild eines naturgemäßen Gartens ist eine überlegte



Haus und Ökologie

Sortenwahl. Pflanzen, die nicht an den ihnen zugeordneten Standort passen, werden immer ein unbefriedigendes Wachstum, mäßige Erträge, verbunden mit schlechter Qualität, und vor allem eine durch verringerte Vitalität erhöhte Anfälligkeit für Krankheiten und Schadorganismen zeigen. Für Obstbäume, Beerensträucher und Gemüse haben die Pflanzzüchter in den letzten Jahren zahlreiche resistente oder hochtolerante Obst-, Gemüse- und auch Zierpflanzensorten auf den Markt gebracht, die viele Pflanzenschutzmaßnahmen entbehrlich machen.

Durch die Kompostierung der Gemüse- und Grünabfälle in einer geeigneten Kompostierungseinrichtung und das Ausbringen des Kompostes auf dem Gartenboden werden diesem Humus und Pflanzennährstoffe zugeführt und so der Naturkreislauf erhalten. Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten, Wasserstellen, Sandflächen und feuchte Lehmmulden, die bevorzugte Verwendung einheimischer Pflanzen, wo es möglich ist, gemischte freiwachsende Hecken und der Verzicht auf das „Großreinemachen“ im Herbst ermöglichen vielen Tierarten das (Über-) Leben im Garten.

Sie revanchieren sich, in dem sie die Anzahl der nicht erwünschten Gartenmitbewohner auf erträglichem Niveau halten.

Gärten werden so zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Gefüges von Städten und Gemeinden und tragen mit ihrer Ausrichtung auf den Erhalt grüner Lebensräume zur nachhaltigen Orts- und Stadtentwicklung bei. Hierzu zählen insbesondere die klimatische Ausgleichsfunktion durch Bäume und Pflanzen, die Absorbierung von Schadstoffen, die positive Auswirkung auf den Wasserhaushalt, der Erhalt der Bodenressourcen und die Bereitstellung von gesunden Lebensräumen für Menschen, Tiere und Pflanzen.



Haus und Ökologie

Unter Beachtung des Natur- und Umweltschutzes im Hausgarten ist auch deren ökologische Bedeutung trotz des etwas erhöhten Landverbrauchs für diese Wohnform unbestritten.

Ein mehr ästhetischer und psychologischer Wert geht vom Blumenschmuck am Balkon, der Hausfront sowie dem Vor- und Ziergarten aus. Er bildet die Visitenkarte des Hauses und spiegelt in der Gestaltung und Pflanzenauswahl in gewisser Weise auch das Wesen des Besitzers wieder. Der

Blumenschmuck am Haus und im Vor- und Ziergarten erfreut zunächst den Eigentümer selbst. Damit trägt er auch dazu bei, die Besucher und Passanten zum Betrachten des Hauses anzuregen und das Haus optisch aufzuwerten. Reichlicher Blumenschmuck an den Gebäuden einer Siedlung oder eines Wohngebietes wertet nicht nur das einzelne Haus auf, sondern erhöht auch den Wohnwert und verbessert das Wohnumfeld des gesamten Wohngebietes, ja sogar der gesamten Gemeinde. Blumenschmuckwettbewerbe, die von vielen Siedler- und Eigenheimervereinen durchgeführt werden, wollen das Engagement der Eigenheimer anerkennen, sie sind aber auch als Aufruf und Ansporn für weitere Aktivitäten auf diesem Gebiet zu verstehen.

Das eigene Haus mit Garten bietet ausreichenden und gesunden Lebensraum und erweitert den Wohnraum durch die „grüne Stube“ auf eigenem Grund und Boden. Gerade junge Familien mit kleinen Kindern brauchen bestimmte Freiheiten, um sich optimal entwickeln zu können. Ein Haus mit Garten ist hier das bessere Angebot als eine Wohnung auf der Etage mit regem Straßenverkehr im Umfeld. Der Blumenschmuck an den Häusern und in den Vorgärten, zusammen mit einer naturgemäßen und umweltbewussten Anlage und Bewirtschaftung der Gärten, trägt somit insgesamt zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohnumfeldes und zu einer Erhöhung des Wohnwertes bei.

Friedrich Dietrich
Vizepräsident



Bildnachweis

Fotos Seite 1, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 72

Siedlung und Eigenheim

Fotos Seite 12, 13, 14, 15

Eduard Lukas

Foto Seite 27

Gerhard von Loewenich

Fotos Seite 51

Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.

Fotos Seite 48, 49

Presse- und Informationsamt der Bundesregierung

Grafiken Seite 34, 36, 38, 58, 62, 64

LBS-Infodienst

Alle weiteren Fotos

Druck + Verlagsgesellschaft Südwest mbH Karlsruhe

