

1946-2016



70 Jahre Eigenheimerverband Bayern e.V.

Vorwort der Vizepräsidentin Sibylle Banner zum Jubiläum



Sibylle Banner
Vizepräsidentin des Eigenheimerverbandes Bayern e.V.

Auf 70 Jahre Verbandsgeschichte zurückzublicken heißt, die Gesellschaftsentwicklung dieser Zeitspanne Revue passieren zu lassen. Aus der Mangelwirtschaft der Nachkriegszeit erwuchs das Wirtschaftswunder. Aus einem geschundenen Volk, das ums Überleben kämpfte, wurde innerhalb von 70 Jahren die stärkste Volkswirtschaft Europas, aus der zusammengebrochenen Nazidiktatur eine gefestigte Demokratie, ein verlässlicher Bündnispartner mit einer weltoffenen Bevölkerung,

die den Extremen am rechten und linken Rand mit ihren populistischen Verlockungen widersteht.

In dieser Gesellschaftsordnung ist der Eigenheimerverband Bayern zu einer von seinen Mitgliedern getragenen und von der Politik respektierten Interessenvertretung gewachsen – zu einem Verband mit rund 80 000 Mitgliedern, denen er eine breite Dienstleistungspalette offeriert, deren

Interessen er auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene mit hoher Kompetenz und großer Schlagkraft vertritt. Er wird sich auch in der Zukunft wie in der Vergangenheit als Förderer für Umwelt- und Naturschutz verstehen, und er wird sein ganzes Gewicht als eine der mitgliederstärksten Vereinigungen Bayerns für Erhalt und Entwicklung des selbstgenutzten Wohneigentums in die politische Auseinandersetzung einbringen.

Die Erfolgsgeschichte des Eigenheimerverbandes Bayern ist noch nicht zu Ende. Unser Verband wird weiter an Bedeutung gewinnen.

*„Wir haben
viel erreicht, aber es bleibt
noch viel zu tun!“*

Sibylle Banner

Sibylle Banner
Vizepräsidentin

Meinen herzlichen Gruß an den Eigenheimerverband Bayern!

Grußwort des Bayerischen Ministerpräsidenten zum 70-jährigen Verbandsjubiläum



Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden verbindet über Generationen hinweg zahllose Menschen. Dieses Heim muss nicht sehr groß, aber etwas Eigen-

nes sein – allenfalls für einige Jahre diskret geteilt mit der Bank, der man nach und nach den Kredit zurückzahlt.

Dieses Eigenheim, oft in der Gestalt des berühmten „Häuschens mit Garten“, ist nicht nur eine wohl erwogene Geldanlage, sondern noch viel mehr: Lebensmittelpunkt der Familie, Sicherheit im Alter und eines Tages: Erbe für die Kinder.

Man braucht nicht viel Phantasie, um sich vorzustellen, mit welcher Leidenschaft die Frauen und Männer von 1946 an diesem Ziel gehangen haben, als der Eigenheimerverband Bayern gegründet wurde. Krieg und Zerstörung, Hunger und Mangel, oft der Ver-

lust von Angehörigen oder der angestammten Heimat, all das hatte die Deutschen tief erschüttert. In dieser verzweifelten Situation war der Traum vom eigenen Heim eine Hoffnung stiftende Vision. Wenigstens für die Deutschen im Westen unseres Landes zeichnete sich schon bald ab, dass dieses Ziel erreichbar sein würde. Was für eine Idee! Die Kraft, mit der unsere Eltern und Großeltern an den Wiederaufbau gingen und ein Wirtschaftswunder schufen, bezog ihren Schwung aus diesem Traum.

Dass er sich für viele Menschen erfüllte, lag an der Attraktivität des Zieles, den Aktivitäten des Eigenheimerverbandes und nicht

zuletzt auch an der Aufmerksamkeit, mit der die Bayerische Staatsregierung das Konzept fördernd begleitete. Daran hat sich nichts geändert: Auch künftig wird der Freistaat Bayern nach Kräften das Seine dazu beitragen, dass Eigenheime für möglichst viele Bürgerinnen und Bürger erreichbar bleiben.

Deshalb möchte ich den Verband gern ermutigen, sein Engagement fortzusetzen: Meinen Dank für diesen Einsatz, Glück und Erfolg für die Zukunft!

Horst Seehofer
Ministerpräsident
des Freistaates Bayern

Herzlichen Glückwunsch zum 70-jährigen Jubiläum

Grußwort des Münchner Oberbürgermeisters Dieter Reiter



Dass ich dem Eigenheimerverband Bayern heuer zum 70-jährigen Jubiläum gratulieren kann, freut mich sehr. Denn der Verband und die Stadt München arbeiten seit jeher eng zusammen. Die Siedler und Eigenheimer haben nicht nur einen entscheidenden Anteil am Wiederaufbau Münchens nach dem Zweiten Weltkrieg, sondern sie bringen

sich auch engagiert in die aktuelle Münchner Stadt- und Siedlungsentwicklung ein.

Sie unterstützen das familien- und altersgerechte Wohnen, fördern das Gemeinschaftsleben in den Siedlungen, treten für ressourcenschonendes Bauen und Wohnen ein und engagieren sich für den Natur- und Umweltschutz. Vor allem aber leisten der Verband und seine Mitglieder einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung.

Alle diese Verdienste rechnet die Landeshauptstadt München dem Eigenheimerverband Bayern hoch an, weil er im schnell wachsenden München zum Erhalt unserer hohen Lebensqualität beiträgt. Der Verband und die Stadt München haben viele gemeinsame Interessen. Das gilt auch für den Bereich, der derzeit die größte Herausforderung für die Stadt München darstellt: die Schaffung

von – vor allem preiswertem – Wohnraum.

Dazu hat die Stadt das umfangreichste kommunale Wohnungsbauprogramm in Deutschland aufgelegt. Das Fördervolumen des Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ beträgt derzeit 800 Millionen Euro in fünf Jahren. Durch entsprechende Bauerschaffung entstehen jährlich bis zu 8500 neue Wohnungen, davon bis zu 1800 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau.

Darüber hinaus hat der Stadtrat kürzlich das neue Wohnungsbauprogramm „Wohnen für Alle“ beschlossen. Dabei sollen bereits ab diesem Jahr innerhalb von vier Jahren rund 3000 neue Wohneinheiten für einkommensschwache Gruppen entstehen.

Und schließlich kann das Problem des wachsenden Bedarfs an Wohnraum auch nicht allein in-

nerhalb der Stadtgrenzen gelöst werden. Deshalb suchen wir auch mit den Umlandgemeinden nach gemeinsamen Lösungen, um einen ausgeglichenen Wohnimmobilienmarkt in München und der Region zu schaffen.

Damit die Stadt München alle Herausforderungen im Wohnungsbau und in der Stadt- und Siedlungsentwicklung bewältigen kann, ist sie darüber hinaus auf weitere verlässliche und erfahrene Partner wie den Eigenheimerverband Bayern angewiesen. Auch deshalb wünsche ich dem Verband aus Anlass seines stolzen Jubiläums weiterhin viel Erfolg für seine Arbeit!

Dieter Reiter
Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München

Ein Blick zurück auf 70 Jahre Verbandsgeschichte

Kaum war der Zweite Weltkrieg vorüber, wurde mit dem Wiederaufbau der Gemeinden und Städte begonnen. Örtliche Siedlervereinigungen gründeten sich neu oder fanden sich wieder zusammen, und auch der Zusammenschluss der Siedler und Eigenheimer auf einer übergeordneten Landesebene wurde initiiert. Das damals für Siedlungsangelegenheiten zuständige Ministerium für Arbeit und Soziale Fürsorge gab dem Bayerischen Siedlerbund Regierungsbezirke Ober- und Niederbayern den Auftrag, eine Landesorganisation ins Leben zu rufen.

Bereits am 29. Juni 1946 trafen sich 108 oberbayerische Vereine zu einer Besprechung in München, wo ihnen eine kommissarische Vorstandschaft vorgestellt wurde. Anfang Juli wurde die provisorische Geschäftsstelle an der Baldurstraße in München in das städtische Hochhaus, Unterer Anger 3, verlegt. Damit waren die organisatorischen Voraussetzungen für den Geburtsakt geschaffen.

Am 21. September 1946 war es dann so weit. In der Kantine der Münchner Städtischen Elektrizitätswerke in der Blumenstraße fand die erste ordentliche Generalversammlung der ober- und niederbayerischen Siedlervereinigungen statt. Der Mitgliederstand betrug 8600. Der neu gegründete Verband erhielt den Namen „Bayerischer Siedlerbund Regierungsbezirke Ober- und Niederbayern“.

Gleichberechtigte Vorsitzende waren die Männer der ersten Stunde, Walther Wüstendörfer, Franz Handlos und Anton Schmidt. Sie waren es auch, die 1947 als nächsten Schritt den „Bayerischer Siedlerbund – Landesverband“ gründeten.

In dieser Aufbauphase war eine Fülle von Aufgaben zu bewälti-

gen. Vor der Währungsreform am 20. Juni 1948 standen Hilfen zur Beschaffung von Bedarfsartikeln wie Düngemittel, Saatgut, Torfmüll, Werkzeuge und Geräte, Baumaterial und Futtermittel für Kleintiere im Vordergrund. Einen breiten Raum nahm auch die Mitarbeit bei der Planung und Errichtung von Siedlerstellen ein. So waren z.B. die Siedlungsbewerber für 140 Siedlerstellen in Holz-Bauweise für Kriegssachgeschädigte auszuwählen.

Trotz erfolgreicher Aufbauarbeit im Landesverband war eine gezielte Zusammenarbeit mit den übrigen Bezirksverbänden und dem Deutschen Siedlerbund unmöglich geworden. Gegen neun Stimmen bei 208 Delegierten beschloss die Generalversammlung für die Regierungsbezirke Ober- und Niederbayern am 5. Dezember 1954 die Umbenennung in „Bayerischer Siedler- und Eigenheimerverband e.V.“ (BSEB) als unabhängige Betreuungsorganisation für das ganze Land.

Die Vorstandschaft blieb mit den drei gleichberechtigten Vorsitzenden Walther Wüstendörfer, Anton Schmidt und Franz Handlos in bewährter Hand. Die Mitgliederzahl betrug 13 875.

Am 28. Oktober 1956 wurde mit der Herausgabe einer Festschrift und einer Feierstunde im Salvatorkeller in München mit einem großen Unterhaltungsprogramm das zehnjährige Bestehen des BSEB feierlich begangen.

Das Glück vieler Familien, in eigenen Heim zu wohnen, setzte harte Arbeit voraus, nicht nur der Siedlerfamilien, sondern auch unseres Verbandes. Hauptprobleme waren die Baulandbeschaffung und die Bereitstellung der öffentlichen Gelder.

Anton Schmidt trat am 2. November 1956 als gleichberechtigter



Nicht nur die Städte waren zerbombt, auch auf dem Lande und in den Siedlungen hatte 1945 der Krieg seine Spuren hinterlassen.

Landesvorsitzender zurück. Zum Nachfolger wurde Fritz Ulrich gewählt.

In einer Großkundgebung im Hofbräuhausfestsaal in München am 5. Oktober 1958 sprach Ministerpräsident a. D. Dr. Wilhelm Hoegner über die Entwicklung des Wohnungsbaues in Bayern unter besonderer Betonung der Familienheimförderung. Walther Wüstendörfer sprach zu aktuellen wohnungspolitischen Fragen und forderte u.a. ein Gesetz, das der Förderung der Eigentumsbildung die Wege ebne.

In der Generalversammlung am 19. April 1959 wurde Walther Wüstendörfer mit überwältigender Mehrheit zum alleinigen Landesvorsitzenden gewählt.

Siedlungs- und Wohnungspolitik im Fokus

In den Mittelpunkt der Arbeit rückten nun siedlungs- und wohnungspolitische Themen: die zu erwartende Neufestsetzung der Einheitswerte, die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 b (ab 1958), das Bundesbaugesetz, das Ärgernis der Baulandsteuer und viele andere.

Zum Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft for-

derde der BSEB, die Ein- und Zweifamilienhäuser auch in den „schwarzen Kreisen“ aus der Zwangswirtschaft herauszunehmen. Es sei bedenklich, dass fremde Menschen in Eigenheimen wohnten, während die Kinder das von den Eltern unter großen Opfern erworbene Heim verlassen müssten.

In den Jahren 1962–1972 wurde eine Fachschriftenreihe mit Beiträgen aus den Gebieten Bewertung des Haus- und Grundbesitzes, Erschließungsrecht, Nachbarrecht, Verjährung, Steuern, Bau-



Zehn Jahre war die Fachschriftenreihe geschätztes Informationsmittel für Funktionsträger und Mitglieder.



Kundgebung am 19. Mai 1968 mit Bundeswohnungsbauminister Dr. Lauritz Lauritzen (l.), Walther Wüstendörfer (2. v.l.).

und Bodenrecht, Erbrecht, Gartenbewirtschaftung u.a. herausgebracht. Die Broschüren wurden kostenlos an die Vereine bzw. Mitglieder abgegeben.

Seit 1962 liefen Gespräche über eine Vereinigung des BSEB mit dem Bayerischen Siedlerbund (BSB). Bemühungen um einen Zusammenschluss scheiterten aber an der Frage eines gemeinsamen Dachverbandes.

Am 19. Mai 1968 wurde für den Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V. eine Großkundgebung in München ausgerichtet (der bayerische Verband ist bis heute der mitgliederstärkste und federführende Verband des Bundesverbandes). Walther Wüstendörfer konnte als Redner Dr. Lauritz Lauritzen, Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau, begrüßen. Dr. Lauritzen betonte, die Förderung der Eigentumsmaßnahmen bleibe ein wichtiges Anliegen der Sozial- und Gesellschaftspolitik der Bundesregierung. Wüstendörfer sprach im Anschluss daran zu Fragen der Wohnungsbauförde-

rung, des Bodenrechtes und der Neubewertung des Haus- und Grundbesitzes.

Zum Thema Einheitsbewertung wurde in einer Arbeitstagung der rund 100 Münchner Vereine am 4. April 1968 die ersatzlose Streichung des § 77 des Bewertungsgesetzes, wonach der Einheitswert nicht geringer sein darf als

der Verkehrswert des unbebauten Grundstückes, in einer einstimmig verabschiedeten Resolution gefordert.

Diese Mindestwertbestimmung war 1965 aus dem Bewertungsgesetz von 1934 fast wörtlich übernommen worden. Dies hatte dazu geführt, dass in den Städten und stadtnahen Regionen Ein- und Zweifamilienhäuser fast vollzählig mit dem Mindestwert nach § 77 bewertet wurden. Schließlich gelang es, dass 1968 die Mindestbewertung durch das Bundesfinanzministerium gestoppt wurde.

Von besonderer Brisanz war ein weiteres Problem. Ähnlich wie bei den Kleinsiedlungsbestimmungen und dem Reichsheimstättengesetz wurde auch bei der Übereignung der seit Kriegsende auf Bodenreformland errichteten Siedlungen in den meisten Fällen ein Vor- und Wiederkaufsrecht bedungen, das durch eine Vormerkung im Grundbuch gesichert wurde.

Wenn auch von diesem Recht zurückhaltend Gebrauch gemacht

wurde, so kam es doch zu unzumutbaren Härten. Man erreichte, dass für Siedlerstellen von nicht mehr als 1000 m² diese Rechte ab 7. September 1970 unentgeltlich gelöscht wurden.

Seit 1980 hat sich eine Verbesserung dahingehend ergeben, dass in der Regel nach Ablauf von 20 Jahren das Wiederkaufsrecht auf Antrag und gegen Zahlung der anfallenden Kosten gelöscht werden konnte.

Ein Ärgernis war auch der gleitende Erbbauzins in den Erbbauverträgen. Die steigenden Grundstückspreise wurden zum Anlass genommen, den Erbbauzins entsprechend anzupassen, was auch durch die Gerichte nicht abgewendet werden konnte. Das Bundesjustizministerium sah jedoch noch Ende 1969 keinen Handlungsbedarf.

Am 6. Dezember 1973 schließlich beschloss der Deutsche Bundestag einstimmig ein Gesetz zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht. Die Anpassung des Erbbauzinses hat danach die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und nicht nur die gestiegenen Bodenpreise zu berücksichtigen.

Eduard Lukas neuer Landesvorsitzender

Bedeutsam wurde die Generalversammlung vom 5. Mai 1979 im Bürgerbräukeller in München. Walther Wüstendörfer hatte nicht mehr kandidiert. Eduard Lukas, seit 1972 Mitglied des Landesvorstandes, wurde mit 536 von 553 Delegiertenstimmen zum Landesvorsitzenden gewählt. Bis 1999 leitete er die Geschicke des BSEB mit umfassendem Fachwissen und großem Engagement.

In seinem Schlusswort verwies Lukas auf die künftigen Aufgaben des BSEB: Bereitstellung von preiswertem Bauland, Verzicht auf teure Erschließungsmaßnahmen, Lösungen für sparsames und wirtschaftliches Bauen, Durchforstung der Baunormen, Förderung des Eigenheimbaues, Zulassung des Schuldzinsenabzuges, Förderung von Modernisierungsmaßnahmen u.a.

BSEB erfolgreich beim Kampf gegen Steuererhöhungen

Angesichts zahlreicher Befreiungstatbestände bei der Grunderwerbsteuer hat der BSEB 1980 den völligen Wegfall dieser Steuer gefordert. Leider musste festgestellt werden, dass mit dem neuen Gesetz, das am 1.1.1983 in Kraft trat, der Steuersatz zwar von 7 % auf 2 % gesenkt wurde, gleichzeitig aber die Steuerbefreiung für den Wohnungs- und Siedlungsbau entfallen ist.

Zu Beginn der achtziger Jahre war ein neues Bewertungsgesetz in der Diskussion, das für die Grundstücksbewertung das Geschossflächenverfahren vorsah. Für die Kleinhausbesitzer hätte die Neubewertung auf dieser Grundlage mit den zu erwartenden hohen Einheitswerten und den daraus resultierenden Belastungen die Gefährdung ihrer Existenz bedeutet.

Der BSEB war der einzige Verband in Bayern, der sich dagegen massiv zur Wehr setzte. Ihm ist es mit zu verdanken, dass es bei dem bewährten Ertragswertverfahren blieb.

Vehement und letztendlich erfolgreich hat sich der BSEB auch gegen die geplante Erhöhung der

Kooperationspartner des Verbandes

Anwalt.de: Adressen von Anwälten vor Ort

Bauherren-Schutzbund:

Beratung für Bauherren
Brück Immobilien: Hilfe beim Verkauf, Kauf und bei der Vermietung einer Immobilie

BWE: Verbilligter Einkauf für Mitglieder

Corentium: Ansprechpartner für Radon-Messungen

Eppenich & Voss: Gartengestaltung und Gartenpflege

HILO: Hilfe bei der Einkommensteuererklärung

Huber & Reichel Beratungen: Beratung von Wohnungseigentümern



Zur Verabschiedung erhält Eduard Lukas aus den Händen von Christian Ude Urkunde und Medaille „München leuchtet – den Freundinnen und Freunden Münchens“.



Lob vom Bayerischen Ministerpräsidenten Dr. Edmund Stoiber anlässlich des Empfangs am 7. November 1996 im Kuppelsaal der Staatskanzlei.

Einheitswerte für unbebaute baureife Grundstücke, einer Neuauflage der bereits 1963 gescheiterten Baulandsteuer, gewandt. Dies hätte lediglich zu einer Verteuerung von Bauland geführt, keinesfalls aber das Problem des knappen Baulandangebots gelöst. Der BSEB forderte stattdessen von den Gemeinden die Ausweisung günstigen Baulandes für Familien.

Im Rahmen der Diskussion um eine Neuregelung der Eigenheimbesteuerung entschieden sich der BSEB und der Bundesverband für die sogenannte „Konsumgütlösung“, die einen Wegfall der Nutzungswertbesteuerung (§ 21a Einkommensteuergesetz-EStG) vorsah. Mit Inkrafttreten des Wohneigentumsförderungsgesetzes zum 1.1.1987 wurde dieses Ziel erreicht.

Mit dem Wohneigentumsförderungsgesetz wurde zudem die frühere Förderung nach § 7b EStG durch § 10e EStG ersetzt. Der BSEB bedauerte, dass damit eine wirkliche Verbesserung der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums aber nicht eingetreten ist. Insbesondere wäre eine einkommensunabhängige Förderung vorzuziehen gewesen.

Ganz entschieden hat sich der BSEB gegen die Vorgaben der EU-Kommission ausgesprochen, im Rahmen der Harmonisierung der Rechtsvorschriften in Europa in Zukunft auch den Grundstücksverkehr umsatzsteuerpflichtig zu machen, was eine nicht unwesentliche Preisanhebung auf dem Grundstücksmarkt zur Folge gehabt hätte. Das Problem ist bis heute nicht ganz vom Tisch.

Kleinsiedlungsgebiete gerettet

Gefordert war der BSEB auch bei der Novellierung der Baunutzungsverordnung. Der Änderungsentwurf sah unter anderem den Wegfall der Baugebietsvorschriften für Kleinsiedlungsgebiete vor. Dies hätte die künftige Ausweisung von Kleinsiedlungen erheblich erschwert. Es kann als Erfolg gewertet werden, dass die Kleinsiedlungsgebiete beibehalten wurden.

Das Reichsheimstättengesetz hatte über die Jahre zunehmend an Bedeutung verloren. Geringen Vorteilen auf Seiten der Heimstätten stand ein unverhältnismäßig hoher Verwaltungsaufwand gegenüber. Die letzten finanziellen Vergünstigungen entfielen durch das Steueränderungsge-

setz von 1990. Eduard Lukas hat sich, auch im Rahmen einer Anhörung, für die Aufhebung des Gesetzes stark gemacht. Diese erfolgte schließlich zum 1. Oktober 1993.

Die Generalversammlung verabschiedete eine Resolution, die die Verlängerung des § 82a Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) über das Jahr 1991 hinaus forderte. Dies wurde mit der stark ansteigenden Zahl von notwendigen Heizungssanierungen begründet, da die Grenzwerte für die Feuerungsverluste zum 1.10.1993 erheblich verschärft werden sollten. Unsere Bemühungen waren leider vergeblich.

1992 griff der BSEB die Thematik Pflegeversicherung auf und forderte in einer Resolution des Landesvorstandes die sofortige Einführung einer Versicherungspflicht. Die Pflegeversicherung wurde schließlich 1994 gesetzlich geregelt.

Am 1. Mai 1993 trat das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in Kraft, durch welches die Ausweisung von Wohnbauland spürbar erleichtert und das Verfahren erheblich beschleunigt werden sollte. Der

BSEB begrüßte es besonders, dass sich die Länder mit ihrer Forderung nach einer Baulandsteuer im Vermittlungsausschuss nicht durchsetzen konnten.

1993 brachte mit der Novellierung der Bayer. Bauordnung zudem einen Rückzug des Staates bei den Baugenehmigungen (Freistellungsverfahren).

Das Jahr 1995 brachte die seit langem erwartete Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zur Frage der Einheitswerte. In dem Beschluss vom 22. Juni 1995 wurde entschieden, dass die geringere Belastung des Grundvermögens bei der Vermögensteuer und der Erbschaftsteuer mit dem Grundgesetz unvereinbar sei.

Der BSEB hat über den Bundesverband seine Vorstellungen zu einer Neuregelung unterbreitet. Das neue Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz ist zum 01. Januar 1996 in Kraft getreten. Der BSEB kritisierte vor allem die Einführung eines Mindestwertes bei der Grundstücksbewertung, der gegen „Geist und Inhalt“ des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes verstoße.

Staatsempfang zum 50-Jährigen

Das Jubiläumsjahr 1996 brachte für den BSEB eine besondere Ehre: Staatsempfang beim Bayerischen Ministerpräsidenten am 7. November aus Anlass des 50-jährigen Bestehens. Bei dem Empfang lobte Ministerpräsident Stoiber die jahrzehntelangen Bemühungen des BSEB um das Familienheim: *„Ihre 70 000 Mitglieder sind viel wichtiger als manche Organisationen, die pausenlos im Fernsehen in irgendeiner Weise von sich reden machen.“* Landesvorsitzender Lukas stellte besonders das ehrenamtliche Engagement heraus. *„Die Personen, die sich ehrenamtlich engagieren und dafür ihre Freizeit unter Zurückstellung persönlicher Interessen zugunsten der Gemeinschaft opfern, sind hervorragende Vorbilder einer Gesellschaft.“*

Das Eigenheimzulagengesetz 1996 brachte endlich die vom BSEB

seit langem geforderte steuerunabhängige Förderung des Wohneigentums.

Das Steuerentlastungsgesetz 1999–2002 brachte auch im Immobilienbereich viele Änderungen. So wurden die Einkommensgrenzen bei der Eigenheimzulage gesenkt, die Spekulationsfrist beim Verkauf von Immobilien verlängert und der Vorkostenabzug und der Abzug für Erhaltungsaufwendungen wurden gestrichen.

BSEB stets aktiv für die Rechte seiner Mitglieder

In der 15. Generalversammlung im Juli 1999 trat Eduard Lukas nach 20 Jahren Landesvorsitz aus Altersgründen nicht mehr an. Ihm folgte Gerson Peck als Landesvorsitzender. Die Delegierten der Generalversammlung sprachen sich entschieden gegen eine Reduzierung der Eigenheimzulage aus, sowie gegen die Überlegungen, für die Bemessung der Grundsteuer den Bodenwert zugrunde zu legen. Im Herbst 1999 erreichte die Diskussion über die Reform der Grundsteuer neue Brisanz. Der BSEB brachte seine Vorschläge zu einer vom Bodenwert unabhängigen Bemessungsgrundlage ein und fand damit bei der Bayer. Landesregierung Gehör. Die Verhandlungen sind bis heute nicht abgeschlossen.

Das Jahr 2000 brachte eine Absenkung der Einkommensgrenzen bei der Eigenheimzulage, sodass es immer weniger „Schwellenhaushalten“ möglich wurde, zu bauen. Erneut warnte der BSEB lautstark vor einer Neuregelung der Grundsteuer, die in manchen oberbayerischen Ballungsgebieten die Grundsteuerbelastung verzehnfachen könnte.

Auch die Pläne für eine deutliche Erhöhung der Erbschaft- und Schenkungsteuer, wonach Immobilien künftig mit 80% des Verkehrswertes besteuert werden sollten, wurden in einer Resolution scharf abgelehnt.

Der BSEB stand der geplanten Energieeinsparverordnung (EnEV) grundsätzlich positiv gegenüber, setzte sich aber dafür ein, dass



Der Generationswechsel ist vollzogen: Flankiert von den beiden Ehrenvorsitzenden Eduard Lukas (li.) und Gerson Peck der auf der 16. Generalversammlung gewählte Landesvorsitzende Heinrich Rösl.

die geforderten Maßnahmen für Eigenheimbesitzer wirtschaftlich vertretbar bleiben.

Bereits 2001 plädierte der BSEB dafür, das Wohneigentum als gleichberechtigte Anlageform in die staatlich geförderte private Altersvorsorge einzubeziehen. Das so genannte „Zwischenentnahmemodell“ der Riester-Rente wird dieser Forderung jedoch nicht gerecht.

Die bessere Förderung des Ehrenamtes wurde vom Verband vehement unterstützt, die Politik ließ die Ehrenamtlichen aber letzten Endes „im Regen stehen“. Zunehmend wurden die Mobilfunkantennen in Siedlungsgebieten ein Problem. Der BSEB forderte vehement niedrigere Grenzwerte beim Mobilfunk und eine bessere Aufklärung und Beteiligung der betroffenen Bürger.

Der BSEB nahm wiederholt sehr kritisch zur Mietrechtsreform Stellung und sah immer mehr eine Schiefelage zum Nachteil der Vermieter.

Im Jahr 2002 herrschte immer noch Unsicherheit über die Zukunft der Eigenheimzulage. Der Verband wies immer wieder auf die politischen und wirtschaftlichen Probleme im Falle einer vö-

ligen Abschaffung hin. Der Gesetzentwurf, wonach die Eigenheimzulage nur noch Bauwillige mit Kindern erhalten sollten und dazu noch in der Höhe gekürzt werden sollte, rief den massiven Protest des BSEB hervor. Im Jahr 2004 musste der BSEB schließlich zur Kenntnis nehmen, dass die Eigenheimzulage trotz heftigster Bedenken um 30% gekürzt wurde.

Zusammen mit Bayerns Politikern kämpfte der BSEB dafür, die Liberalisierung des Wassermarktes zu verhindern. Wasser ist ein Lebensmittel, weshalb die Qualität nicht durch einen hemmungslosen Wettbewerb aufs Spiel gesetzt werden darf. Im April 2002 verfasste der Landesvorstand des BSEB eine Resolution gegen die Liberalisierung der Wasserwirtschaft.

Elementarschadenversicherung und Radonschutzgesetz

Die 16. Generalversammlung im Juli 2003 stand ganz im Zeichen eines Generationswechsels. Gerson Peck kandidierte nicht mehr als Landesvorsitzender. Der stellv. Landesvorsitzende Heinrich Rösl wurde zum neuen Landesvorsitzenden gewählt.

Im Herbst 2003 begannen erneut Gespräche mit dem Bayerischen Siedlerbund (BSB) mit dem Ziel einer intensiven Zusammenarbeit in Bayern. Eine mögliche Fusion wurde ins Auge gefasst. Auch wenn die Fusion erneut gescheitert ist, so entstand dadurch die Zusammenarbeit in der „Arbeitsgruppe Verbandspolitik“, in der man auch heute noch freundschaftlich verbunden ist.

Wegen zunehmender Unwetter und Überschwemmungen und den damit verbundenen Schäden kam immer mehr eine Pflicht-Elementarschadenversicherung ins Gespräch. Der BSEB stellte sich gegen diese Pläne und appellierte statt dessen an die Eigenverantwortung der Hauseigentümer.

2005 tauchten die ersten Vorschläge für ein Radonschutzgesetz auf. Aufgrund massiver Widerstände der Fachverbände, so auch des BSEB, aber auch der Bundesländer, verschwand der Gesetzentwurf wieder. Auch das geplante Antidiskriminierungsgesetz wurde vom BSEB in der vorgesehenen Form nachhaltig bekämpft.

Zum 1. Januar 2006 wurde die Eigenheimzulage endgültig abgeschafft, eine große Fehlentscheidung, wie der BSEB meinte. Die Bundesregierung versprach dafür

Präsidenten und Geschäftsführer des Verbandes

Präsidenten

1946–1956: Walther Wüstendörfer, Franz Handlos, Anton Schmidt

1956–1959: Walther Wüstendörfer, Franz Handlos, Fritz Ulrich

1959–1979: Walther Wüstendörfer

1979–1999: Eduard Lukas

1999–2003: Gerson Peck

2003–2016: Heinrich Rösl

Geschäftsführer

1946–1990: Emil Zöllner

1992–heute: Friedrich Richler

eine neue Wohneigentumsförderung im Rahmen der Riester-Rente. Der BSEB nahm kritisch dazu Stellung, begrüßte den Grundsatz, sah aber wenig Chancen für eine unbürokratische Umsetzung.

BSEB wird Eigenheimerverband Bayern

2007 fand die Umbenennung des BSEB in Eigenheimerverband Bayern statt. Mit dieser Umbenennung sollte dem Zeitgeist entsprochen und dem Verband ein moderner Name gegeben werden.

In der Folgezeit hat sich der Eigenheimerverband Bayern vehement dafür eingesetzt, dass die Zusage der Politik, das selbstgenutzte Wohneigentum in die staatlich geförderte private Altersvorsorge einzubeziehen, endlich umgesetzt wird. Mit dem Eigenheimrentengesetz wurde dieses Vorhaben im Jahr 2008 verwirklicht.

Der von der Bundesregierung im Jahr 2007 verabschiedete Klima- und Energiepakt sah verschärfte Anforderungen an die energetischen Standards von neuen und bestehenden Gebäuden und die anteilige Nutzung erneuerbarer Energien vor. Der Eigenheimerverband unterstützt zwar die Klimaziele, die Vorgaben dürften



Immer mehr Eigenheimer nutzen die Solarenergie.

aber keine unzumutbaren Belastungen zur Folge haben.

Auch müsse das Gebot der Wirtschaftlichkeit oberste Priorität haben. Anstelle gesetzlicher Nachrüstverpflichtungen forderte der Eigenheimerverband Bayern zudem stärkere finanzielle Anreize zur Nutzung alternativer Energien – nach der Devise „Fördern statt Fordern!“

Bei der Förderung seien Zuschüsse zinsgünstigen Krediten vorzuziehen. Gerade ältere Hausbesitzer scheuten eine nochmalige Verschuldung oder bekämen aufgrund ihres Alters überhaupt keine Kredite.

Der Eigenheimerverband begrüßte daher die neuen KfW-Fördermodelle, die zum Teil eine Zuschussvariante vorsahen.

Wiederholt war vom Eigenheimerverband zudem gefordert worden, dass nicht nur Maßnahmenpakete gefördert werden, sondern auch Einzelmaßnahmen. Schließlich sollte nach Ansicht des Eigenheimerverbandes die Beratung und Information der Sanierungswilligen weiter verbessert werden.

Auch der Vorschlag, im Zusammenhang mit der Finanzkrise eine Vermögensabgabe oder die Vermögenssteuer einzuführen, stieß auf heftige Kritik des Eigenheimerverbandes, da eine Vermögensabgabe einer kalten Enteignung gleich käme.

Erfolgreich hat sich der Verband gegen eine EU-Richtlinie gewehrt, die eine Privatisierung der Wasserversorgung vorsah.

Bau von Eigenheimen fördern

Um die angespannten Wohnungsmärkte zu entlasten, müssen dringend mehr neue Wohnungen gebaut werden. Der Eigenheimerverband Bayern würde eine Wiedereinführung der Eigenheimzulage als wichtigen Impuls begrüßen. Es sollten vor allem die sogenannten Schwellenhaushalte davon profitieren, die sich sonst keine Eigentumbildung leisten könnten.

Der stetige Anstieg der Grundstückspreise ist auf eine absolute Knappheit an Bauland zurückzuführen, vor allem in Ballungsgebieten. Die überhöhten Grundstückspreise stellen aber nach Überzeugung der meisten Experten kein „Naturgesetz“ dar, sondern sind vielfach, auch durch die restriktive Bauland-Zurückhaltepolitik der Kommunen, „hausgemacht“.

Hinzu kommt die politische Forderung, der Zersiedelung von Freiflächen entgegenzuwirken (Flächensparendes Bauen). Dem Anstieg der Grundstückspreise ist daher durch eine vermehrte Baulandausweisung oder Erweiterung des Baurechts zu begegnen. Dabei sind Nachverdichtung und innerörtliche Brachen einzubeziehen, ohne den Wohnwert, das Kleinklima und die Hausgärten



als Grundlage ökologischer Vielfalt in Stadt und Siedlung zu beschädigen.

Die Angst in der Bevölkerung wächst, dass die Sanierung der Haushalte eher über die Erhöhung von Steuern, Beiträgen und Abgaben erfolgt als durch sinnvolles Sparen. Die Grunderwerbsteuer ist ein maßgeblicher Faktor beim Erwerb einer Immobilie. Auch wenn der Satz in Bayern mit 3,5 % unter dem in anderen Bundesländern liegt, bedeutet dies eine weitere Hemmschwelle für den Erwerb von Wohneigentum, vor allem für Schwellenhaushalte und junge Familien.

Die Grunderwerbsteuer für das selbstgenutzte Wohneigentum sollte daher, insbesondere bei berufs-, familien- oder altersbedingtem Wohnortwechsel, abgeschafft werden. Zumindest sollte bei Verkauf und Erwerb einer Ersatzimmobilie nur der übersteigende Wertzuwachs neu besteuert werden.

Im Hinblick auf die anstehende Reform der Grundsteuer forderte der Eigenheimerverband Bayern eine einfache und transparente Regelung. Eindeutig sprach sich der Verband gegen eine Erhebung der Grundsteuer auf der Basis einer am Verkehrswert orientierten Bemessungsgrundlage aus, da dies insbesondere in Ballungsgebieten aufgrund der hohen Bodenwerte zu einer Verschiebung zu Lasten von Ein-

Sonne und
Wind schicken
keine Rechnung:
Der Eigenheimerverband unterstützt
die Energiewende und
die Klimaziele der
Bundesregierung.





Kreative architektonische Lösungen garantieren auch bei flächensparendem Bauen hohe Wohnqualität.



Alters- und behindertengerechte Umbaumaßnahmen wie barrierefreie Eingänge werden gefördert.

und Zweifamilienhäusern führen würde. Da die Grundsteuer als einzige Steuer noch aus dem Einheitswert berechnet wird, ist eine gesetzliche Neuregelung abzusehen.

Durch eine Initiative der EU-Kommission sind die Einheimischenmodelle in Gefahr geraten, weil diese angeblich gegen Grundfreiheiten des EU-Vertragswerkes verstoßen. Der Bundesverband forderte die Politik eindringlich auf, alles zu unternehmen, um die Einwände der Europäischen Kommission gegen diese bewährten und erfolgreichen Instrumente der Wohnungspolitik und der Vermögensbildung abzuwehren und sie auch für die Zukunft zu erhalten.

Fördermittel für Altbauten gefordert

Der Erwerb von Immobilien aus dem Bestand ist für die Bildung von Wohneigentum von erheblicher Bedeutung. Eine bessere Förderung ist angebracht. Schließlich bedarf es nachhaltiger Entwicklungskonzepte. Während viele junge Familien in das „Häuschen im Grünen“ investieren, fordert die demographische Entwicklung Barrierefreiheit der Wohnung und ihres Umfeldes. Der Anpassung der staatlichen Förderung an die jeweilige Familienphase ist Rechnung zu tragen.

Der Eigenheimerverband Bayern forderte über lange Zeit eine staatliche Förderung des genera-

tionsgerechten Umbaus von Wohnungen, die 2009 endlich kam. Nachdem ab 2012 nur noch eine Förderung über KfW-Darlehen erfolgte, hat sich der Verband vehement für eine Fortführung der staatlichen Förderung ausgesprochen.

Der Eigenheimerverband erkennt das Ziel der Energiewende an und unterstützt die langfristigen Pläne der Bundesregierung für eine umfassende Förderung Erneuerbarer Energien.

Im Zusammenhang mit der Novellierung der Energieeinsparverordnung im Jahre 2014 wurde vom Eigenheimerverband der unnötige Bürokratieaufwand kritisiert. Insbesondere durch die verpflichtende Angabe von Energiekennwerten in Immobilienanzeigen werde keinerlei Energie gespart!

Gegen die Pläne, im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz eine Nutzungspflicht von erneuerbaren Energien vorzuschreiben, hat der Eigenheimerverband Bayern eindeutig Stellung bezogen. Durch einen solchen Zwang würden die Investitionskosten erheblich steigen und ein Heizungsaustausch für den Eigentümer nicht mehr finanzierbar sein. Außerdem sprach sich der Verband gegen eine zusätzliche Abgabe auf fossile Brennstoffe aus.

Der Eigenheimerverband unterstützt den Gedanken einer dezentralen Energieversorgung. Dringend erforderlich erscheint, dass

eine energetische Siedlungsentwicklung künftig bundesweit gestärkt wird. In der kommunalen Neubauplanung und bei neuen Infrastrukturmaßnahmen ist u. a. der Einsatz erneuerbarer Energien für eine Siedlung, ein Quartier oder für Häusergruppen zu berücksichtigen. Damit würde man den Weg zu bezahlbarer, Klima schonender Energieversorgung unterstützen, ohne Einzelmaßnahmen von Immobilieneigentümern einzufordern.

Beiträge für Straßenausbau abschaffen

Seit Jahren setzt sich der Eigenheimerverband Bayern für eine Abschaffung der Straßenausbau-

beiträge ein. Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen für die Verbesserung und Erneuerung von Straßen bringt die Anlieger nicht selten an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Da diese bereits für die Ersterschließung bezahlt haben und die Straßen auch von der Allgemeinheit genutzt werden, wäre es nur gerecht, Straßenausbaukosten über allgemeine Steuermittel zu finanzieren.

Die kürzlich eingeführten, sogenannten „wiederkehrenden Beiträge“, schaffen diese Ungerechtigkeit nicht aus der Welt. Ziel bleibt daher eine völlige Abschaffung der unsozialen und ungerechten Straßenausbaubeiträge.



Die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge bleibt Anliegen des Verbandes.

Erwartungen, Wünsche und Forderungen des Eigenheimerverbandes

Mit neuem Präsidium vielversprechender Start in die Zukunft



Das am 6. August 2016 vom Landesvorstand gewählte neue Führungsquartett des Eigenheimerverbandes Bayern e.V. (v.l.): Sibylle Banner (Vizepräsidentin), Markus Eppenich (Vizepräsident), Christa Christ (Schatzmeisterin), Wolfgang Kuhn (Präsident)

Das selbstgenutzte Wohneigentum hat einen hohen sozialpolitischen Stellenwert: Es bietet der Familie, der Keimzelle der Gesellschaft, Sicherheit und Unabhängigkeit und dient der Vermögensbildung sowie der Altersvorsorge. Der Eigenheimerverband Bayern e.V. wird sich daher auch in Zukunft für den Erhalt des selbstgenutzten Wohneigentums einsetzen. Vorrangiges Ziel ist dabei eine massive Förderung des Baus von selbstgenutztem Wohneigentum.

Für sinnvoll erachten wir auch – abhängig von der Anzahl der Kinder – eine Senkung der Mehrwertsteuer für Anschaffungen

und Dienstleistungen, die für die Errichtung, Ausstattung und Instandhaltung von Wohneigentum notwendig sind.

Studien belegen, dass Menschen, die im Alter in den eigenen vier Wänden leben, zu 70 % weniger unterhalb der Armutsgrenze leben als solche, die ihr Leben lang zur Miete gewohnt haben. Denn die gesamten Alterseinkünfte stehen ihnen für den Lebensunterhalt zur Verfügung. Sie nehmen deshalb weit weniger Sozialleistungen in Anspruch, auch wenn sie theoretisch Anspruch darauf hätten.

Der Staat „verschenkt“ somit nichts, wenn er das selbstge-

nutzte Wohneigentum fördert. Es ist vielmehr eine Investition, die sich in mehrfacher Hinsicht rentiert.

Und schließlich macht jeder, der in eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus zieht, eine Mietwohnung frei, was vor allem in den Ballungsgebieten auch für die Politik von Bedeutung ist. Unsere Forderung ist, dass die Bundesländer verpflichtet werden, mindestens die gleiche Summe, die sie als Wohnungsbauprämie vom Bund zugewiesen bekommen, zweckgebunden und gemäß sozialer Kriterien – wie der Höhe des Einkommens und der Zahl der Kinder – als Wohnungsbauförderung weiterzugeben und nicht als sonstige Haushaltsmittel zu verwenden.

„Familiengerechtes Bauen“ muss gefördert werden

Die demografische Entwicklung verändert das gesellschaftliche Zusammenleben. Altersgerechter Umbau im Gebäudebestand sowie entsprechende Standards beim Neubau ermöglichen ein längeres Verweilen in den eigenen vier Wänden und entlasten die Sozialkassen. Da sich ältere Menschen aber einen behindertengerechten Umbau oft nicht leisten können,

muss der Staat ausreichend Fördermittel in Form von Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen zur Verfügung stellen.

Da Barrieren nicht nur für alte Menschen, sondern oft auch für Familien mit Kindern, etwa wegen des Kinderwagens, hinderlich sind, sollte man eher von „familiengerechtem Bauen“ sprechen. Hinzu kommt, dass seit einigen Jahren in unserer Gesellschaft ein Prozess des Umdenkens stattfindet und das Zusammenleben mehrerer Generationen auf engerem Raum wieder verstärkt in den Fokus rückt.

Viele ältere Menschen und auch junge Familien erkennen im „Mehrgenerationen-Wohnen“ eine Chance, dem „Auf-sich-allein-gestellt-sein“ zu entfliehen. Vielmehr wächst so die Sicherheit auf notwendige Unterstützung im Alter.

Um dieses „generationsübergreifende Wohnen“ gut organisieren zu können, sollten alle Voraussetzungen für ein „generationsgerechtes Wohnen“ bereits beim Bauen oder Modernisieren umgesetzt werden – und letzten Endes spielt es dann keine Rolle, ob mehrere Generationen, einzelne Personen oder ei-



„Mehrgenerationenwohnen“ – ein bewährtes Modell der Vergangenheit findet wieder zurück in die Gesellschaft.





Kinder- und Jugendarbeit zählt zu den wichtigsten Aufgabenfeldern der Verbandsarbeit. Hier müssen wir unsere Aktivitäten vor Ort erhöhen. Kinder sind unsere Zukunft.

ne Familie zusammenwohnen und welche Wohnform schlussendlich gewählt wird.

Infrastruktur an gesellschaftliche Veränderung anpassen

Ein weiteres Problemfeld, das durch den demografischen Wandel verstärkt wird, tritt in den Siedlungsbereichen, insbesondere im ländlichen Raum auf: Die Jugend zieht es in die Städte. Die ländlichen Räume bluten aus, während die Städte und ihre Randgebiete, insbesondere die Gartenstädte, zugebaut werden. Um annähernd gleiche Lebensbedingungen auf dem Land und in den Großstädten zu erreichen, müssen vor allem die Einfamilienhaus-Siedlungen von den Kommunen unter dem Aspekt des demografischen Wandels betrachtet und die Infrastruktur entsprechend angepasst werden.

Gleichzeitig fordern wir, dass – vor allem in den Gartenstädten – eine vernünftige Nachverdichtung erfolgt, die einerseits zusätzlichen Wohnraum schafft, andererseits aber die berechtigten Interessen der ansässigen Bevölkerung nicht vernachlässigt. Zudem sind die Gartenstädte für ein gesundes Stadtklima unerlässlich.

Lösungen für die Zukunft anbieten

Der demografische Wandel geht einher mit einer fast revolutionären Veränderung gesellschaftlicher Strukturen. Insbesondere von den Jungen wird ein hohes Maß an Mobilität und Flexibilität gefordert. Wer gute Studien-, Ausbildungs- und Arbeitsplätze nutzen will, muss beweglich sein. Die Sesshaftigkeit und der damit verbundene Erwerb von Haus und Eigentumswohnung lässt sich deshalb oft erst im fortgeschrittenen Alter realisieren. Diese gesellschaftlichen Veränderungen wirken sich auch auf die Vereinsaktivitäten aus. Für

die heutige Generation stehen Beruf, Familie, Sport, Freizeit und Erholung, aber immer seltener das ehrenamtliche Engagement in einem Verein im Vordergrund. Wie reagieren wir als Verband und wie reagieren unsere Vereine auf diesen gesellschaftlichen Strukturwandel? Was ist zu tun, um unseren Fortbestand zu sichern? Im Gestern zu verharren, ist nicht die Lösung.

Wir müssen der Entwicklung aufgeschlossen gegenüberstehen. Wir müssen uns öffnen und den veränderten Bedürfnissen der Gesellschaft Lösungen anbieten. Da sind alle gefordert, das Präsidium, der Landesvorstand und die Vorstände

der Vereine. Das erfordert stärker als bisher Zusammenarbeit auf allen Ebenen der Organisation. Die wichtigsten Stichworte dazu: Entwicklung zusätzlicher alters- und familiengerechter Angebote. Verstärkung der Kinder- und Jugendarbeit. Beratende Begleitung der Energiewende. Entwicklung von Projekten zum Umwelt- und Naturschutz. Innerverbandlicher Ausbau der Digitalisierung. Zeitgemäße Werbemaßnahmen für den Gesamtverband.

Schließlich trägt der Verband dem Wandel im Eigentumsbereich Rechnung: Die Eigentumswohnung liegt im Trend. Auch die Eigentümer solcher Wohnungen sind „Eigenheimer“, sind unsere potenziellen Mitglieder. Unsere Expertise für diese Wohnungsform ist bereits sehr gut. Wir werden sie mit entsprechenden Angeboten ergänzen und die Eigentumswohnung als gleichberechtigte Wohnform gegenüber dem Haus in unsere Verbandsarbeit integrieren. In unseren Maßnahmen zur Mitgliederwerbung werden Wohnungseigentümer als Zielgruppe fester Bestandteil.

Auch nach 70 Jahren ist die Vitalität unseres Verbandes ungebrochen, mit einem neuen Präsidium startet er in eine vielversprechende Zukunft.

Moderne Eigentumswohnungen: Bei gut geplanten Verdichtungsmaßnahmen bieten sie Wohneigentum zu erschwinglichen Preisen.



Der Verband zeigt Flagge

Seit den achtziger Jahren wuchs die Bedeutung öffentlicher haus- und gartenbezogener Veranstaltungen für den einzelnen Bürger. Der Verband nahm diesen Trend auf und beteiligte sich aktiv an Gartenschauen und relevanten Messen. Bei den Gartenschauen wurden mit Hilfe der Vereine vor Ort interessante Projekte realisiert. Aus der breiten Palette öffentlichkeitswirksamer Aktivitäten hier einige Beispiele: Die „Garten München“ öffnete 1995 das erste Mal ihre Pforten, und der BSEB (heute Eigenheimerverband Bayern) war von Anfang an bis heute jedes Jahr dabei. Zunächst präsentierte er sich im Rahmen eines Gemeinschaftsstandes der Bayerischen Gartenakademie, und seit 1997 mit einem eigenen Ausstellungsstand. Im selben Jahr wurden die **Münchner Siedlervereine** das erste Mal von der **Landeshauptstadt München ins Rathaus eingeladen**. Diese Tradition wird bis heute fortgeführt.

Auf der **Landesgartenschau 2004 in Burghausen** präsentierten die Siedlervereinigungen aus Burghausen und Töging mit großem Erfolg die Projekte „Weinberg“ und „Obstpresse“.

Die **Bundesgartenschau 2005 (BUGA) in München** bot dem BSEB die Möglichkeit, sich mit Fachvorträgen und einer prächtigen Kräuterspirale einem Millionenpublikum zu präsentieren. Im Oktober 2005 fanden im Bauzentrum München die ersten „**Bau-Fachtage**“ statt, an denen sich der BSEB mit einem Info-Stand beteiligte.



Die Kleintierhaltung ist aus den Siedlungen verschwunden. Gepflegte Ziergärten mit leuchtenden Blumenrabatten beherrschen das Bild.

Die Metamorphose der Gartenfachberatung

Vom ertragreichen Nutzgarten zum ökologischem Ziergarten

Zerbombte Städte und Siedlungen, daniederliegende Industrie, unzureichende landwirtschaftliche Produktion, Mangel an allen Ecken und Enden – ein Jahr nach dem Zusammenbruch der nationalsozialistischen Diktatur überall in Deutschland das gleiche Bild. In diesem Umfeld wurde im Mai 1946 der Grundstein für den Bayerischen Siedler- und Eigenheimerbund (BSEB) gelegt (Näheres zur Geschichte des Verbandes lesen Sie auf den Seiten 328–334).

Zu den wichtigsten Aufgaben in dieser wirtschaftlich äußerst schwierigen Aufbauphase gehörte für jedermann die Sicherung der Ernährung. Damit standen der Garten und seine Bewirtschaftung ganz weit oben und die Fragen, welche Sorten und Anbaumethoden zur größtmöglichen Obst- und Gemüseernte führen, im Vordergrund.

Gartenfachberatung stand hoch im Kurs

Der Nutzgarten in Reinkultur war gefragt, Hühner, Ziegen und sonstige Kleintiere ein wertvoller Besitz. In dieser Situation wurde die Gartenfachberatung zur gefragtesten Dienstleistung des Verbandes. Ein gartenfachlich ausgebil-

deter Experte, der die Mitglieder als fest angestellter Mitarbeiter in der Geschäftsstelle beriet, trug dem Rechnung.

Fachliche Beratung vor Ort, praktische Schnittkurse an Obstgehölzen und Fachvorträge in den Vereinen waren begehrte Hilfen, um optimale Ernten zu erreichen. Kartoffeln und robuste Gemüsesorten beherrschten die Gärten. Ein kleiner Wiesenanteil ermöglichte die Kleintierzucht.

Aus dieser Situation, geprägt von der Mangelwirtschaft der ersten Nachkriegsjahre, entwickelte sich zügig eine neue Gesellschaftsstruktur. Wirtschaft und Sozialordnung wandelten sich merklich. Diesem Wandel folgte auch der BSEB und passte seine Ziele und Aufgaben den sich verändernden Wünschen und Bedürfnissen seiner Mitglieder an. Die Auswirkungen auf die Gartenfachberatung blieben nicht aus.

Beratung zum Pflanzenschutz besonders wichtig

Die Beschaffung von Saatgut, Pflanzen und sonstigen Mangelwaren durch Gemeinschaftseinkauf verlor an Bedeutung. Es entwickelte sich allmählich ein Angebotsmarkt. Es gab Dünger in verschiedensten Formen zu kaufen,

das Saatgutsortiment wuchs, Obstbäume, Beerensträucher, Ziergehölze und Blumen drängten in nie da gewesener Vielfalt auf den Markt. Und mit jeder Angebotserweiterung wuchs der Bedarf an gartenfachlicher Beratung. Die Industrie, insbesondere die Produzenten von Düngern und chemischen Pflanzenschutzmitteln, kannte nur eine Maxime: Viel hilft viel. Das förderte Umsatz und Gewinn. Massive Werbung, wohlklingend und Wunder versprechend, sicherte die Fortdauer des Geschäfts. Informationen über Nebenwirkungen? Fehlzeige!

In der Fachberatung keimten allerdings erste Zweifel. Waren sogenannte Spritzkalender, herausgegeben von der chemischen Industrie als Handreichung für den Pflanzenschutz, wirklich der richtige Weg?

Der herrschende Trend erstickte alle Bedenken. Gesicherte Erkenntnisse über schädliche Nebenwirkungen von künstlichen Düngern und chemischen Pflanzenschutzmitteln lagen nirgends vor. Wachstum im wahrsten Sinne des Wortes war gefragt. Diese Ambivalenz zwischen sinnvollem Pflanzenschutz und Gefährdung des Verbrauchers be-



steht bis in die Gegenwart. Stichwort Glyphosat! Ob wahrscheinlich krebserregend oder wahrscheinlich nicht krebserregend –, so die unterschiedlichen wissenschaftlichen Beurteilungen – es bleibt ein ungeklärtes Restrisiko. Aus diesem Grund hat sich der Eigenheimerverband Bayern (neuer Name des BSEB seit 2007) eindeutig positioniert: Verbot von Glyphosat in Haus- und Kleingärten und die Bitte an die Mitglieder, ab sofort auf den Einsatz dieses Mittels und aller eventuell nachfolgenden Produkte mit anderem Namen, aber gleichem Wirkstoff zu verzichten.

Gartenfachberatung ausgeweitet

Die stürmischen Entwicklungsjahre des deutschen Wirtschaftswunders wurden zur Herausfor-

derung der Gartenfachberatung. Die Beratung durch den Landesverband reichte nicht mehr aus. In Schulungen und Kursen wurden interessierte Mitglieder zu Fachberatern ausgebildet. Sie standen den Vereinen nun als ehrenamtliche Helfer mit Rat und Tat zur Verfügung. Doch selbst diese Beratungsaufstockung reichte nicht.

Darum hat die Stadt München auf Drängen des BSEB und anderer Organisationen bereits 1958 einen Fachberater zur Betreuung des Freizeitgartenbaus in ihre Verwaltung integriert. Das Bemühen des Verbandes, diese öffentliche Beratung auszubauen, hatte Erfolg.

Die im Öffentlichen Dienst auf Kreisebene tätigen Fachberater für Gartenbau und Landschaftspflege konnten zunehmend von den Vereinen in Anspruch genommen werden. Erfreulicher Nebeneffekt dieser Entwicklung für den Verbandshaushalt: Die hauptamtliche Stelle des Verbandsfachberaters musste nicht mehr besetzt werden.

Im Laufe der Entwicklung änderte sich auch die Gartennutzung. Umwelt und Naturschutz rückten in den Fokus, und der Verband erweiterte, getragen von der Gartenfachberatung, sein Engagement in diesen Bereichen.

Der Nutzgarten trat in den Hintergrund, ökologische Fragen stan-

den im Vordergrund. Der naturnah bewirtschaftete Garten mit großem Ziergartenanteil eroberte das Feld. Heute bestimmen ästhetische Gesichtspunkte die Gartengestaltung, und Biodiversität ist kein Fremdwort mehr, sondern für viele Eigenheimer die Messlatte für ihr „Gartln“.

70 Jahre Gartenfachberatung im Eigenheimerverband Bayern spiegeln 70 Jahre gesellschaftlicher Entwicklung wider. Heute zeichnet ein Vizepräsident im Präsidium verantwortlich für die Gartenfachberatung, und 16 Fachberater in den Ortsvereinen sorgen für eine kompetente Beratung der Mitglieder vor Ort.

Vernetzung mit anderen Institutionen

Die Gartenfachberatung des Verbandes hat sich stark gewandelt. Ihre Bedeutung ist dabei gewachsen. Wo es vor 70 Jahren um optimale Ernteerträge ging, stehen heute Ökologie und Umweltschutz im Vordergrund der Beratung. Der Verband und die Fachberatung sind stärker vernetzt. Kooperation mit wissenschaftlichen Instituten und anderen Organisationen sind selbstverständlich.

Neben der konventionellen Beratung hat die Gartenfachberatung verstärkt repräsentative Pflichten im öffentlichen Raum wahrzunehmen. Aktive Teilnahme an Messen, Ausstellungen, Gartenschauen und Kongressen ist heute Tagesgeschäft. Damit belegt der Verband seine Kompetenz in Sachen Umwelt und Naturschutz und festigt seine Reputation in der Öffentlichkeit.

Trotz der fast revolutionären gesellschaftlichen Veränderungen der vergangenen 70 Jahre hat der BSEB bzw. der Eigenheimerverband Bayern seine Bedeutung nicht nur erhalten, sondern ausgebaut. Er ist aktiver Dienstleister für seine Mitglieder, respektierter Partner der Landespolitik und gefragter Mitgestalter in den Kommunen.

Und die Gartenfachberatung? Sie ist und bleibt eine der tragenden Säulen des Verbandes.



Der fachgerechte Obstbaumschnitt ist seit 70 Jahren ein Dauerbrenner in der Gartenfachberatung.

Auch an den Folgeveranstaltungen, den „EnergieSpartagen“ und „Solartagen“, beteiligte sich der Verband von Beginn an bis heute jährlich.

Im September 2006 beteiligte sich der BSEB mit tatkräftiger Unterstützung der örtlichen Vereine an der grenzüberschreitenden **Landesgartenschau Marktredwitz/Eger**. Die vielfältigen Beiträge wurden unter dem Motto „Erntezeit“ präsentiert.

„Lebensraum Eigenheimgarten“ war das Motto der **Aktionswoche** des Verbandes auf der **Landesgartenschau Rosenheim 2010**.

Ebenfalls 2010 beteiligte sich der BSEB am „**Tag der offenen Tür**“ in **Veitshöchheim**.

Im April 2011 beteiligte sich der Eigenheimerverband Bayern zum ersten Mal an einer **Immobilienmesse** in München, der „**Eigentum & Wohnen**“. Seitdem ist er regelmäßig auf ähnlichen Ausstellungen präsent, so z.B. im März 2014 auf der „**Münchner Immobilienmesse**“.

Vom 4. bis 12. August 2012 nahm der Eigenheimerverband an der **Landesgartenschau Bamberg** teil. Unter dem Motto „Genussvoll Gärtnern“ zeigte er u.a. wie Gemüse erfolgreich im Blumentopf angebaut wird.

Vom 1. bis 4. Mai 2014 präsentierte sich der Eigenheimerverband Bayern mit dem „Überallgarten“ im gärtnerischen Informationszentrum der **Landesgartenschau Deggendorf**. Und vom 9. bis zum 12. Juni dieses Jahres zeigte der Verband unter dem Motto „Urbanes Gärtnern“ auf der **Landesgartenschau in Bayreuth** wie man Gemüse und Obst erfolgreich in Kisten anbauen kann.



Wohnen seit 1945 – eine ungeahnte Erfolgsgeschichte!

In Deutschland leben heute 43 % der Bevölkerung im eigenen Wohnraum, 28 % sogar im Eigenheim. Für viele ist ein Traum wahr geworden: Leben in den eigenen vier Wänden. Ist damit ein Höhepunkt erreicht? Die demografischen Veränderungen und der zunehmende Einkommensunterschied zwischen Arm und Reich lassen diese Prognose nicht unwahrscheinlich erscheinen. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass die Quote der Eigenheimbesitzer erheblichen Schwankungen unterliegt. Nicht nur die Immobilienpreise variieren, auch die Einkommen und die Idealvorstellungen vom Wohnen. Wirtschaftskrisen und Kriege tun ein Übriges. Im Folgenden soll beleuchtet und auch erklärt werden, welche Dynamik das Wohnen innerhalb der letzten beiden Generationen erfuhr.

Die Stunde null – 1945 liegt Deutschland in Trümmern

Als der Zweite Weltkrieg im Mai 1945 zu Ende war, lagen weite Teile Europas in Trümmern. Besonders schlimm hatte es jene



„Trümmerfrauen“ – Die Hoffnungsträger der Stunde Null.

Länder getroffen, die Hitler im Osten überfallen hatte: Polen und vor allem die Sowjetunion. Aber auch in Deutschland waren die Schäden unglaublich.

Schon vor dem Krieg, in der Weimarer Republik, war es eng geworden. Wegen der Wirtschaftskrisen und der Inflation war kaum neuer Wohnraum entstanden. Man wohnte eng, ein Zimmer für eine ganze Familie war keine Seltenheit. Der Wohnstandard hatte sich für die Bevölkerungsmehrheit seit der Konzentration in den Städten im Zuge der Industrialisierung kaum verbessert.

Der Zweite Weltkrieg hatte aus einem Wohnungsmangel dann eine Wohnkatastrophe gemacht: Gut ein Fünftel des Wohnraums im ganzen Land war unbrauchbar und zerstört. Besonders schlimm hatte es die Städte getroffen: Hier lagen über 40 % der Wohnungen in Schutt und Asche; mancherorts, vor allem in Bayern, weniger, weiter im Westen mehr.

Die alte rheinische Stadt Düren markierte mit 99,2 % Zerstörung einen Spitzenwert, und Köln war

mit 70 % die am schwersten getroffene Großstadt. Hinzu kam, dass ein Millionenheer von Ostflüchtlingen im Westen Unterschlupf suchte.

Wirtschaftswunderland = Wohnwunderland

Als der Krieg vorbei war, empfanden viele keinen wirklichen Frieden, sondern Erschöpfung und Orientierungslosigkeit. Wie sollte man all das wieder aufbauen? Und unter welchen Bedingungen? Solange das Land in Besatzungszonen unterteilt war, blieb kaum etwas übrig, als Trümmer wegzuräumen.

An Wiederaufbau war nicht zu denken – wovon denn auch! In den ersten Nachkriegsjahren wurde deshalb weiter auf engem Raum und teilweise in den Ruinen gewohnt. Eine vierköpfige Familie hatte meist nicht mehr als 50 m² zur Verfügung.

Ein erster Hoffnungsschimmer war die Währungsreform im Juni 1948. Aber erst mit der Gründung der beiden deutschen Staaten 1949 wurde die Basis für einen echten Wiederaufbau gelegt, wobei die Startbedingungen in der BRD und DDR ganz unterschiedlich waren: Die BRD wurde zum Eigenheim-Eldorado, während in der DDR der standardisierte Wohnblock dominierte, die „Platte“. Mit dem Wirtschaftswunder war die eigene Wohnung das Erste, in das investiert wurde. Gleichzeitig starteten Staat und Privatinvestoren große Neubau-Offensiven, um den Wohnungsmangel zu lindern. In den 1950er und 1960er Jahren entstanden deshalb zahlreiche Neubauten und ganze Siedlungen, die einen ganz neuen

Wohnstandard brachten: Das Badezimmer hielt flächendeckend Einzug, und auch eine deutliche Trennung von Küche und Wohnraum wurde normal. Noch 1957 hatte aber nur gut die Hälfte der Wohnungen eine eigene Toilette. Der Traum vom eigenen Haus wurde bei den Neubauten bereits realisiert; immer mehr Siedlungen waren ausschließlich für kleine Eigenheime gedacht, die gerade auch für den Mittelstand erschwinglich waren.

Bald stiegen die Ansprüche: Das funktionale Wohnen reichte nicht mehr, Haus und Wohnung sollten seit den 1960er Jahren auch gemütlich und vor allem repräsentativ sein. Der enorme Wirtschaftsaufschwung ließ die Häuser jetzt immer größer werden. Überhaupt waren die Sixties auch beim Wohnen stylish: Hobby- und Partykeller eroberten die Republik, und im Garten gab es Grillnachmittage statt großer Wäsche.

Größere Räume, immer mehr Technik

In den Neubauten der Wirtschaftswunderjahre waren Küche und Toilette selbstverständlich, und bald auch eigene Kinderzimmer, vor allem, um die Mütter zu entlasten – erst seit den 1970er Jahren gestand man Kindern zu, ihr Zimmer selbst zu gestalten, und zwar im trendigen „Jugend-Stil“. Inzwischen konnten sich immer mehr Deutsche ein Eigenheim leisten, zumal der Staat den Kauf seit 1949 systematisch gefördert hatte.

Logischerweise stieg die Wohneigentumsquote von 33 % in den 1960ern auf über 38 % 1979 und auf 42 % 1987. Massenhaft zogen Familien von der Stadt auf das Land: Das war billiger und galt als chic, machte aber viele vom Auto abhängig.

Der eigene Garten, der zu jedem Eigenheim gehörte, wurde nun nicht mehr – wie noch bis in die Nachkriegsjahre üblich – für den Anbau von Gemüse und Obst genutzt, sondern diente der Entspannung und dem Rückzug ins „grüne Wohnzimmer“.

Inzwischen hatte man mehr Zeit, und eine ganz neue Qualität des Wohnens war entstanden, denn die elektrischen Haushaltsgeräte verbreiteten sich in den 1960er Jahren rasant. Von Toaster und Kaffeemühle bis hin zu Staubsauger und Waschmaschine übernahmen immer mehr Maschinen die Aufgaben, die vorher in mühsamer Handarbeit erledigt werden mussten. Dies entlastete vor allem die Hausfrau, die auch in den 1970er Jahren noch oft zu Hause blieb oder nur wenige Stunden pro Woche außerhalb arbeitete.

Mit der Technisierung kamen auch Unterhaltungsgeräte im Durchschnittshaushalt an. War das Radio schon in der Weimarer Republik verbreitet und mit dem Volksempfänger des Nationalsozialismus für jeden erschwinglich geworden, kamen nun Musiktruhe und vor allem Fernseher dazu.

Plattenbau und Funktionalismus:

Die Entwicklungen in der DDR

Nach Kriegsende war die Wohnungsnot im Osten noch stärker zu spüren als im Westen, und das sollte auf absehbare Zeit so bleiben. Die Planwirtschaft versorgte die Bevölkerung allerdings schnell vor allem mit effizient gebautem Wohnraum in Form von Plattenbauten. Sie stellten genormte Wohnungen von 50 bis 60 m² zur Verfügung, die dem Einzelnen also weniger Platz als im Westen ließen. Dabei gehörten erstmals auch Badezimmer zum Standard, sodass die Neubauten mit meist drei Wohnräumen viel besser ausgestattet waren als andere Wohnungen und daher sehr beliebt waren.

Auch im Osten fand eine Technisierung des Wohnens statt: Hier verbreiteten sich Kaffeemühlen und andere elektrische Kleingeräte im Laufe der 1960er und 1970er Jahre ebenso wie Waschmaschine oder Staubsauger. Auch Fernsehgeräte waren erschwinglich; die Fernsehprogramme nahmen ihren Sendebetrieb in Ost und West 1952 fast gleichzeitig auf. Lediglich der Telefonanschluss war im Osten schwierig zu bekommen.

Die standardisierten Einbaumöbel für die Neubauwohnungen und vor allem die dortigen Küchen sorgten jedoch ebenso wie vorproduzierte Bauteile der „Platte“ für einen schnellen Anstieg des Wohnkomforts zumindest für Teile der Bevölkerung.

Der Sanierungsstau blieb vor allem in den Altbauten

bestehen, die den Krieg unzerstört überdauert hatten, in den folgenden Jahrzehnten jedoch zunehmend Verfall ausgesetzt waren.

Hier bleiben den Menschen nichts anderes übrig, als die Mietwohnungen in Eigenregie instand zu setzen. Die Eigenheimwelle

aber blieb dem Osten verwehrt – hier musste man vor allem im ländlichen Bereich mit dem Altbestand vorliebnehmen.

Individualisierung und Verstädterung: Wohnen heute

In den 1980er Jahren nahm ein Trend an Fahrt auf, der sich schon vorher abgezeichnet hatte: 1989 hatten nur noch 40 % der Haushalte mehr als drei Personen, jeder dritte Mensch lebte alleine. Bis heute hat sich dieser Trend noch verstärkt, wobei die meisten Singlehaushalte nach wie vor in den Großstädten zu finden sind – Tendenz zunehmend. Heute sind 40 % der Wohnungen Singlehaushalte; im Durchschnitt stehen jedem Menschen in Deutschland 42 m² zur Verfügung. Besonders durch die Wiedervereinigung verschoben sich diese Zahlen: Im Osten Deutschlands war der Wohnstandard niedriger, es stand auch weniger Raum zur Verfügung, und 1995 hatten in Ostdeutschland nur 22 %, im Westen aber 40 % eigenen Wohnraum.

Gleichzeitig hatten noch ein Drittel der Wohnungen im Osten keine Zentralheizung, und bei fast 10 % fehlte das eigene Badezimmer. Erst in den folgenden Jahrzehnten wurden diese Rückstände durch Sanierungen und Neubauten aufgeholt, sodass die Mieten im Osten nur noch etwas billiger und die Wohnflächen etwas geringer sind.

Stärker ins Gewicht fallen heute die Unterschiede zwischen Stadt und Land: Während im urbanen Raum die Mieten und Kaufpreise immer weiter steigen, ist vor allem in strukturschwachen Regionen großer Leerstand zu verzeichnen. Fast 9 % des vorhandenen Wohnraums standen im Jahr 2010 leer.

70 Jahre Wohnen nach dem Zweiten Weltkrieg – eine Erfolgsgeschichte, mit der niemand ge-



Nichts zeigt deutlicher die wirtschaftliche Entwicklung und Veränderung der Lebensweise als die Küche.

rechnet hatte. Und was bringt die Zukunft? Wer wird sich ein Eigenheim noch leisten können? Wie schaffen wir die Modernisierung? Wie sind Technik und Ökologie zu verbinden? Wohin geht der Trend? Auf die neue Erfolgsgeschichte sind wir gespannt!

Professor Dr. Gunther Hirschfelder
Lehrstuhl für Vergleichende
Kulturwissenschaft am Institut
für Information und Medien,
Sprache und Kultur
der Universität Regensburg

Detaillierte Informationen zur Entwicklung des Wohnens von 1945 bis heute finden Sie im Internet unter www.eigenheimerverband.de/70jahre

Aufbau und Organisation des Eigenheimerverbandes Bayern e.V.

Der Eigenheimerverband Bayern e.V. ist ein zentral organisierter Landesverband. Gegliedert in sechs Bereiche mit zurzeit 360 Ortsvereinen und ca. 80 000 Mitgliedern. Der Eigenheimerverband Bayern e.V. ist Mitglied im Eigenheimerverband Deutschland e.V. (EHVD). Organe des Eigenheimerverbandes Bayern e.V. sind die alle vier Jahre stattfindende Generalversammlung, der in der Regel zweimal im Jahr tagende Landesvorstand sowie das Präsidium. Alle zwei Jahre finden die Bereichsversammlungen statt, in deren Mittelpunkt die Tätigkeitsberichte des Landesvorstandes stehen. Die Betreuung und Beratung der Mitglieder vor Ort erfolgt durch die Ortsvereinsvorstände.

Die Geschäftsstelle des Landesverbandes

Die Geschäftsstelle des Landesverbandes ist die Verwaltungs-



Das Entree der Geschäftsstelle in der Schleißheimer Str. 205 a: Petra Loibl hilft allen Besuchern gerne weiter.

zentrale der Organisation. Der zur Zeit 9-köpfigen Crew steht der Geschäftsführer vor, der für die Verwaltungsvorgänge und die Personalführung verantwortlich zeichnet und gegenüber dem

Präsidium als Berichterstatter des Tagesgeschäfts fungiert. Sämtliche Verwaltungsaufgaben, wie Buchhaltung und Mitgliederverwaltung, wie auch die wichtige und von den Mitgliedern besonders

„Geschäftsstellen“-Wanderung

1946: Einzug in die provisorische Geschäftsstelle im städtischen Hochhaus, Unterer Anger 3

1950: Umzug in das Gebäude des Lehgartens München-Hartmannshofen

1956: Ein neues Domizil in der Mitte Münchens, Neuhauser Strasse 6

1988: Die Wanderung geht weiter: Dachauer Straße 50, Nähe Stiglmaierplatz

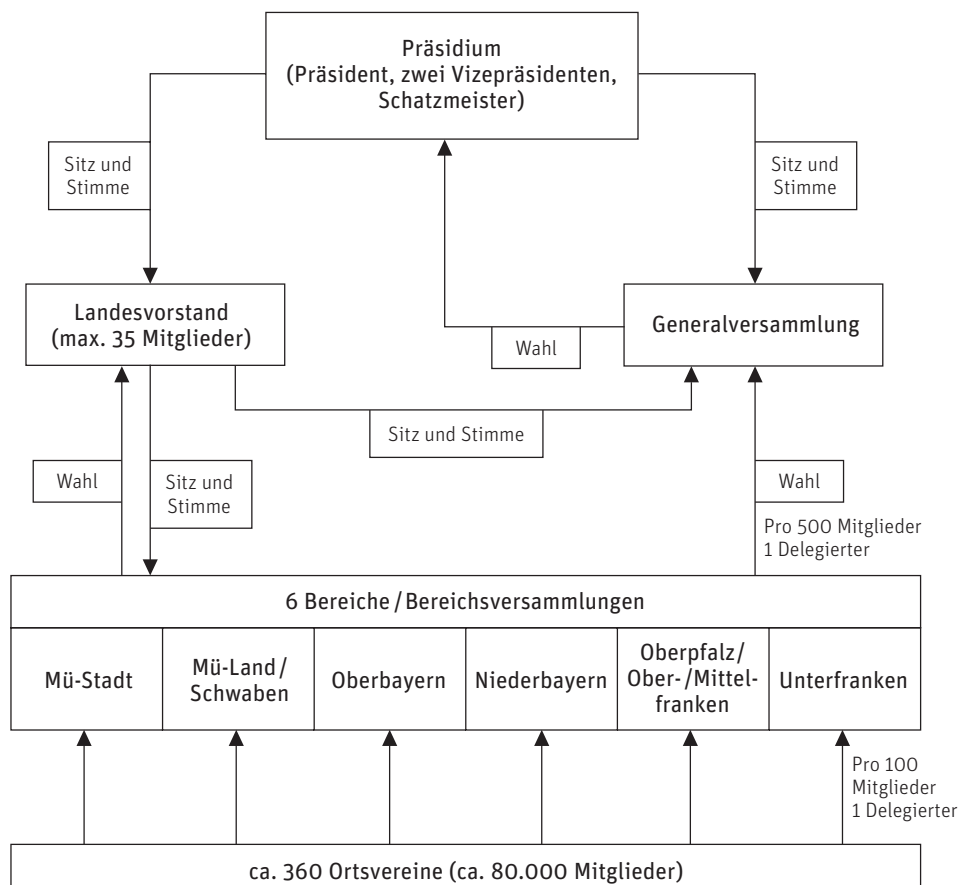
1992: Am Ziel: Einzug in die eigene Immobilie in der Schleißheimer Straße 205 a

geschätzte Rechtsberatung durch Volljuristen sind zentrale Aufgabengebiete der Geschäftsstelle.

Die Öffentlichkeitsarbeit des Verbandes

Tragendes Element der Öffentlichkeitsarbeit war und ist die eigene Verbandszeitschrift. Sie ist unverzichtbare Kommunikationsbrücke zwischen der ehrenamtlich agierenden Verbandsführung und den Mitgliedern vor Ort. Zum Januar 1955 erschien die erste Ausgabe unter dem Titel „Siedlung und Eigenheim“.

In ihrer über 60-jährigen Geschichte hat diese Zeitschrift unter gleichem Titel ihre Inhalte ständig den sich wechselnden gesellschaftlichen Verhältnissen und Erwartungshaltungen der Mitglieder angepasst. Ihr Erscheinungsbild folgt gleichermaßen den Geschmackstrends.



Grafik: Verbandsstruktur des Eigenheimerverbandes Bayern e.V.



Die Schriftleiter der Verbandszeitschrift

1955–1956: Anton Schmidt
1956–1979: Walther Wüstendörfer
1979–2006: Eduard Lukas
2006–2015: Friedrich Richler
Seit 2015: Beatrice Wächter

Die Bildsprache gewann im Laufe der Zeit an Bedeutung und aus der einstigen Schwarz-Weiß-Ausgabe ist heute eine durchgehend vierfarbige Zeitschrift geworden. Die jüngsten Entwicklungen zeugen von der nach wie vor anhaltenden Dynamik.

Mit dem Thema des Monats ist seit März 2013 die Bedeutung des Aufmacher-Artikels weit in das gesellschaftspolitische Feld gewachsen. Der auf 40 Seiten gewachsene Umfang trägt dem steigenden Informationsbedürfnis der Mitglieder Rechnung. Redaktionsstruktur und Layout folgten über die Jahre dem sich ändernden Trend.

Diese Zeitschrift wird das Spiegelbild eines weltoffenen, den



Kompetent und immer für die Anliegen der Mitglieder da: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle. Sitzend von links nach rechts: Brigitte Hageböck (Mitgliederverwaltung), Karin Geier (Assistentin der Geschäftsführung), Maria Kiossis (Versicherungen), Helga Selinger (Buchhaltung) Stehend von links nach rechts: Petra Loibl (Sekretärin), Rainer Schmitt (Jurist), Heike Biesold (Versicherungen), Friedrich Richler (Geschäftsführer).

Nicht im Bild: Beatrice Wächter (Presse- und Öffentlichkeitsarbeit)

Interessen seiner Mitglieder verpflichteten Verbandes bleiben, indem sie auch weiterhin kritisch die Politik kommentiert, kompetent die Mitglieder informiert und sich in zeitgemäßer Aufmachung präsentiert.

Darüber hinaus gibt der Verband weiteres Informationsmaterial heraus, einer in den Jahren 1962–1972 publizierten Fachschriftenreihe folgten in jüngerer Zeit

Merkblätter, Werbeflyer und Informationsbroschüren. Dabei erfreut sich insbesondere die Broschüre „**Die Gartengrenze aus der Sicht des Nachbarrechts**“ einer dauerhaften Nachfrage.

Seine Außendarstellung hat der Verband in den letzten Jahren kontinuierlich erweitert. Dazu zählen ein zeitgemäßer Internetauftritt, die regelmäßige Herausgabe von Presseinformationen

sowie die Teilnahme an Messen und Ausstellungen (Siehe Seiten 336/337 – „Der Verband zeigt Flagge“).

Die kontinuierliche Präsenz in der Öffentlichkeit mit einem frischen und freundlichen Erscheinungsbild wird die Bekanntheit des Verbandes nach innen und außen weiter steigern und das Vertrauen in seine Arbeit und Kompetenz festigen.

Kompetenter Interessenvertreter und vielseitiger Dienstleister

Das Leistungs- und Serviceangebot des Landesverbandes und der Ortsvereine auf einen Blick

Die Angebote des Landesverbandes

Interessenvertretung der Eigenheimer

- gegenüber Bund, Ländern und Gemeinden
- gegenüber Gesetzgebung
- gegenüber Verwaltung

Monatszeitschrift „Siedlung und Eigenheim“

- Aktuelle Wohnungspolitik
- Neueste Gesetzgebung
- Einschlägige Rechtsprechung
- Ratgeber für Haus, Wohnung und Garten
- Verbraucherschutz
- Verband aktuell

Rechtsberatung

- durch angestellte Volljuristen in allen mit dem Haus- und Grundbesitz zusammenhängenden Rechts-, Steuer- und Versicherungsfragen

Beratung für Bauherren

- Staatliche Förderung
- Bauordnungs- und Bauplanungsrecht

Gartenfachliche Betreuung

- Fachvorträge
- Fortbildung (z.B. Baumschnittkurse)
- Beratung in Gartenfragen

Versicherungsschutz

- In der Mitgliedschaft enthalten:
 - Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung
 - Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Seit 2015 Auslagerung der Versicherungen an ein externes Maklerbüro, um den Anforderungen der Mitglieder besser Rechnung tragen zu können

Kooperationen

- Günstige Einkaufs- und Dienstleistungsangebote

- Bausparverträge

Fortbildung

- Seminare und Schulungsveranstaltungen für Funktionsträger

Angebote der Ortsvereine

- Interessenvertretung auf kommunaler Ebene
- Beteiligung am öffentlichen Leben der Gemeinde
- Fachliche Beratung der Mitglieder vor Ort
- Informationsveranstaltungen
- Baumschnittkurse
- Geräteverleih
- Gesellige Veranstaltungen
- Ausflüge, Reisen, Wanderungen