

## 130. Mitgliederversammlung des Eigenheimerverbandes Deutschland e.V. in Landshut

Wichtige wohnungspolitische Themen wurden in Niederbayern diskutiert

Im Mittelpunkt der Mitgliederversammlung des Eigenheimerverbandes Deutschland, die am 7./8. Oktober in Landshut stattfand, standen zahlreiche Themen. Präsident Heinrich Rösl diskutierte mit seinen Vizepräsidenten Frank Behrend (Berlin) und Ralf Bernd Herden (Lahr und Bad Rippoldsau) sowie den Vertretern der Mitgliedsverbände wohnungspolitische Themen, die derzeit das Land beherrschen, und stellte darüber hinaus die zukunftsweisende Ausrichtung des Verbandes als Thema in den Mittelpunkt der Veranstaltung.



### Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Allein das sperrige Wort „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“ macht deutlich, dass es sich dabei um eine Richtlinie weitreichenden Ausmaßes handeln muss. Seit März wird in Deutschland eine neue Richtlinie der EU umgesetzt, nach der Personen, die einen Immobilienkredit aufnehmen wollen, eine erhöhte Bonität aufweisen müssen. Bauen, Kaufen oder Renovieren ohne gute Bonität, Sicherheiten oder Bürgen ist daher nicht mehr möglich. Hinzu kommt, dass die Kreditvergabe nicht mehr allein auf den Wert der Immobilie abgestellt werden darf. Leider hat die Bundesregierung die Richtlinie schärfer gefasst, als es die EU vorschreibt. Und das führt zu den heutigen Problemen. Vor allem die Sparkassen beklagen einen Rückgang der Kreditbewilligungen; bei einem Gespräch mit unterschiedlichen Banken, Verbänden und Ministerien wurden auch Fragen der Auslegung diskutiert – gerade im Hinblick auf ältere Kreditnehmer. Denn die Bank muss nun bei einem Immobilienkredit sicher gehen, dass der Kreditnehmer noch zu Lebzeiten alles abbezahlen kann. Dies kann aus

Sicht des Eigenheimerverbandes Deutschland so nicht hingenommen werden, da der Personenkreis der Kreditnehmer mit dieser Richtlinie sehr stark eingeschränkt wird und eine Kreditvergabe an ältere oder jüngere Bau- oder Modernisierungswillige fast nicht mehr möglich scheint. In den Auswirkungen der Richtlinie könne man geradezu eine Altersdiskriminierung erkennen.

### Grundsteuer

Die Grundsteuer-Thematik beschäftigt den Eigenheimerverband bereits seit geraumer Zeit. So wurden im Frühjahr und Herbst dieses Jahres Gespräche mit Politikern aufgenommen, um die Position des Eigenheimerverbandes in dieser Sache deutlich zu machen. Der Eigenheimerverband Deutschland vertritt seit Langem die Auffassung, dass eine Neuordnung der Grundsteuer nur auf einer vom Wert unabhängigen Erhebungsgrundlage beruhen sollte. „Wir wenden uns daher gegen den Vorschlag, der in der Jahreskonferenz der Finanzministerinnen und Finanzminister der Länder in Neuruppin am 3. Juni 2016 geäußert wurde, wonach künftig die Grundsteuer in Anlehnung an die Verkehrswerte zu erheben sei. Dieses Modell erfordert die ständige Anpassung an die Veränderungen des Grundstücksmarktes und damit eine permanente Neubewertung aller Grundstücke. Aus unserer Sicht stellt dieser Vorschlag somit einen immensen Verwaltungs- und Kostenaufwand dar. Im Gegensatz zur Erbschaftssteuer ist bei der Grundsteuer eine Orientierung am Verkehrswert nicht erforderlich, da eine Vergleichbarkeit mit anderen Vermögensarten nicht geboten ist. Wichtig bei der Grundsteuer ist vielmehr die Vergleichbarkeit der Objekte innerhalb des Gebiets, in dem für eine Gemeinde das Recht zur Erhebung der Grundsteuer besteht. Dem trägt die Überlegung Rechnung, von den jeweiligen Bezugsflächen des Besteuerungsobjekts und deren Nutzung auszugehen. Ein solches Verfahren ist einfach und deshalb für den Grundstückseigentümer überschaubar. Es verursacht sowohl bei der Erstermittlung als auch bei der Fortführung geringe Verwaltungskosten. Der Eigenheimerverband Deutschland e.V. unterstützt daher die Überlegungen, die Grundsteuer nach einem vom Wert unabhängigen Modell (dem sogenannten

physikalischen Modell) zu erheben, wie es die Länder Baden-Württemberg, Bayern und Hessen vorsehen“, so Präsident Rösl bei seiner Positionierung zum Thema Grundsteuer.

### Elementarschaden-Pflicht-Versicherung

Bayern hat nach aktuellen Meldungen die höchsten Unwetterschäden in Deutschland und eine vor Kurzem veröffentlichte Statistik macht endgültig deutlich, dass dieses Jahr von Starkregen und Überschwemmungen jedweder Art geprägt ist. Viele Eigenheimer haben jedoch keine Elementarversicherung, die solche Schäden abdeckt. Dies war Anlass, um in der Mitgliederversammlung über eine Elementarschaden-Pflicht-Versicherung nachzudenken und eine mögliche Umsetzung einer solchen Versicherung ins Auge zu fassen. Man war sich am Ende einig, dass eine solche Pflichtversicherung Vorteile bietet und will nun weitere Umsetzungsideen und offene Fragen klären. Vizepräsident Ralf Bernd Herden verwies erneut darauf, dass durch den drohenden Klimawandel das Elementarschadensrisiko schon jetzt erheblich gestiegen sei.

### Quo Vadis Eigenheimerverband Deutschland?

Neben den aktuellen wohnungspolitischen Themen nahm die Diskussion über die zukünftige Ausrichtung des Bundesverbandes großen Raum ein. Die Delegierten und Mitglieder des Präsidiums sehen sich dabei auf einem guten Weg, wobei zukünftig vor allem auf neue Technologien und verstärkte Präsenz Augenmerk gelegt wird. Vizepräsident Frank Behrend: „Wenn wir heute alle drei Monate einen „Papiernewsletter“ versenden, dann sind wir nicht mehr auf der Höhe der Zeit – sinnvoller und spannender ist es, Nachrichten schnell über soziale Kanäle an unsere Mitgliedsverbände zu schicken.“ Und Vizepräsident Herden ergänzte: „So halten wir unsere Mitglieder jederzeit umfassend auf einem aktuellen Stand und können unsere Hauptthemen effizient und schnell positionieren.“ Einig war man sich darin, dass die gegenwärtige politische „Gesamtwetterlage“ eine engagierte Vertretung der Interessen des selbstgenutzten Wohneigentums unverzichtbarer denn je mache. Damit die tragende Mitte der Gesellschaft nicht

vergessen werde, bleibe man mit allen konstruktiven Kräften aus Politik und Gesellschaft in ständigem, intensivem Austausch.

Der Eigenheimerverband Deutschland hat sich als Lobby für das selbstgenutzte Wohneigentum auch für 2017 wieder viel vorgenommen – im März wird es in

Berlin wieder ein Parlamentarisches Frühstück mit Vertretern aus der Politik geben bei dem Themen wie die Grundsteuer, die Wohnimmobilienkreditrichtlinie oder der Begriff „generationsgerechtes statt altersgerechtes Wohnen“ ihren Einzug finden werden.

