



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Verband Wohneigentum e. V.

Tätigkeitsbericht 2024

Inhalt

Vorwort	4
I. Verbandspolitik	5
1. Wohnungspolitische Standpunkte	5
1.1 Erwerb von Wohneigentum	6
1.2 Grundsteuer	7
1.3 Gebäudeenergiegesetz (GEG): Heizungs austausch	8
1.4 EU-Gebäude-Richtlinie	10
1.5 Erbbaurecht: Zwischen Chancen und Unsicherheiten	11
1.5 Nachhaltigkeit im Garten	11
2. Im politischen Dialog	12
2.1 Gespräche und Diskussion	12
2.2 Stellungnahmen zu Gesetzgebungsverfahren	13
3. Beirat	14
4. Kooperationen	14
4.1 BAGSO	15
4.2 DV	15
4.3 Siedlungsförderungsverein Hessen e.V.	16
4.4 vhw	17
5. Verbraucherinformation	17
5.1 Folder	17
5.2 Digitale Medien	18
II. Verband intern	19
1. Bundeswettbewerb 2024 „Wohneigentum - für Generationen handeln“	19
2. Wohnraumumfrage 2024 „Teilen, Umbauen, Vermieten“	20
3. Kompetenzteams	20
3.1 KT Gemeinnützigkeit	20
3.2 KT Lobbyarbeit Wohnungspolitik	21
3.3 KT Öffentlichkeitsarbeit und Mitgliederwerbung/Ehrenamt	21
3.4 KT Ökologie und Garten	21
3.5 KT Verbandsentwicklung	21
3.6 KT Verbraucherschutz/-beratung und Schulungen	22
4. Arbeitskreise/Veranstaltungen	22
5. Information und Öffentlichkeitsarbeit	23
5.1 Aktuelle Öffentlichkeitsarbeit	23
5.2 Verbandsmedien	24
5.3 Datenschutz und Lobbyregister	25

6.	Organisation	27
6.1	Organigramm	27
6.2	Präsidium	28
6.3	Bundесvorstand	28
6.4	Bundesversammlung	28
6.5	Beirat	29
6.6	Ehrungen	29
6.7	Kompetenzteams und Beauftragte des Bundesverbands	30
6.8	Bundesgeschäftsstelle	33
6.9	Familienheim und Garten Verlagsgesellschaft mbH	33
6.10	Mitgliedschaften und Kooperationen	33
7.	Grundlagentexte	34
7.1	Leitbild	34
7.2	Leistungen	35
7.3	Geschichte	36
7.4	Kontaktdaten	40

Vorwort

Das Jahr 2024 war wohnungspolitisch geprägt von einem hochdynamischen Umfeld – zwischen ehrgeizigen klimapolitischen Zielen, wachsendem sozialen Druck und einer zunehmend instabilen Bundesregierung. Die Umsetzung des novellierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und neue Förderprogramme verlangten vielen selbstnutzenden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern einiges ab. Gleichzeitig gab es auch spürbar positive Entwicklungen: So konnten wir eine deutlich höhere Förderquote beim Heizungstausch und gezielte Unterstützung bei energetischen Sanierungen verzeichnen – insbesondere für Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen. Zudem wurde das Prinzip der Technologieoffenheit stärker berücksichtigt als im ersten Entwurf a 2023. Dennoch wurde deutlich: Die Balance zwischen Klimaschutz und sozialer Zumutbarkeit bleibt eine politische Daueraufgabe.

Gerade in Zeiten großer Verunsicherung ist Verlässlichkeit für unsere Mitglieder entscheidend. Als Verband Wohneigentum haben wir uns 2024 erneut klar positioniert: für eine sozialverträgliche Transformation, für verständliche und anwendbare Regelungen – und für eine Förderung, die insbesondere Familien und Menschen mit mittlerem Einkommen beim Erhalt ihres Zuhauses unterstützt. Unsere Gespräche mit Politik und Verwaltung auf Bundes- und Landesebene zeigen: Unsere Stimme wird gehört.

Auch europapolitisch rückte das Thema Eigentum stärker in den Fokus: Mit dem EU-Plan für bezahlbaren Wohnraum wurden erstmals Rahmenbedingungen angestoßen, die mittel- bis langfristig auch selbstgenutztes Wohneigentum stärken könnten. Die Ampel-Koalition jedoch geriet im zweiten Halbjahr 2024 zunehmend unter Druck – auch, weil Vertrauen in ihre Wohnungspolitik verloren ging. Die Unsicherheiten rund um Fördermittel, Sanierungspflichten und energetische Anforderungen dürfen nicht zu einer weiteren Verunsicherung unserer Mitglieder führen.

Der Verband selbst stand 2024 für Kontinuität und Aufbruch zugleich. Am 1. April übernahm Verena Örenbas die Aufgabe der Bundesgeschäftsführerin – mit großer Kompetenz, neuen Ideen und viel Engagement. Gemeinsam mit den Mitgliedern des Präsidiums, den Kolleginnen und Kollegen in der Geschäftsstelle sowie dem ehrenamtlichen Rückgrat unseres Verbandes werden wir auch 2025 mit Nachdruck für unsere Themen eintreten.

Ich danke allen Mitwirkenden für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung – insbesondere auch Frau Petra Uertz für ihre langjährige, engagierte Arbeit und den gelungenen Übergang in der Bundesgeschäftsstelle. Ein großer Dank gilt wieder den ehrenamtlichen Funktionsträgern und Funktionsträgerinnen auf Bundes-, Landes-, Bezirks-, Kreisverbandsebene und den Gemeinschaften vor Ort. Nur mit Ihnen allen zusammen kann der Verband Wohneigentum erfolgreich sein. Lassen Sie uns gemeinsam weiter daran arbeiten, dass selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland eine starke, soziale und zukunftsfähige Säule bleibt!



Peter Wegner
Präsident

I. Verbandspolitik

Die Wohnungspolitik im Jahr 2024 war stark geprägt von der Fortführung der Wärmewende und der Diskussion um eine sozial gerechte Umsetzung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich. Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bildete dabei einen zentralen Baustein, wurde aber – wie bereits in der Entstehung – auch in der Umsetzung von Unsicherheiten begleitet. Besonders die praktischen Anforderungen, etwa beim Heizungstausch oder bei der energetischen Sanierung im Bestand, stellten viele selbstnutzende Wohneigentümer*innen vor hohe Hürden. Zwar wurden Übergangsfristen eingeräumt und technologieoffene Lösungen zugelassen, doch der Sanierungsdruck blieb, gerade in Kombination mit steigenden Energiepreisen, Versicherungs- und Finanzierungskosten, für viele eine erhebliche Belastung.

Positiv hervorzuheben ist, dass mit neuen Förderprogrammen erste Schritte unternommen wurden, um gezielt selbstnutzende Eigentümer*innen – insbesondere Familien – zu entlasten. Neben erheblichen Förderungen im Bereich Heizungstausch und Sanierung wurde das Programm „Wohneigentum für Familien“ eingeführt. Es ermöglicht durch zinsgünstige KfW-Kredite den Erwerb klimafreundlicher Neubauten. Mit „Jung kauft Alt“ wurde zudem ein lange vom Verband gefordertes Instrument eingeführt, um die Sanierung und Weiternutzung bestehender Gebäude durch junge Familien zu fördern. Die Förderhöhe war beachtlich – bis zu 125.000 Euro – doch der enge Sanierungszeitrahmen führte zu einer vergleichsweise geringen Inanspruchnahme. Der Verband fordert deshalb: Gute Programme brauchen praxistaugliche Bedingungen.

Gerade in dieser herausfordernden Gemengelage aus Klimazielen, sozialer Verantwortung und politischen Unsicherheiten war es uns ein zentrales Anliegen, mit einem positiven Impuls in die Breite zu wirken. Mit dem 28. Bundeswettbewerb unter dem Motto „Wohneigentum – für Generationen handeln. Resiliente Siedlungen – sozial und ökologisch“ haben wir genau das getan. Unter der Schirmherrschaft von Bundesbauministerin Klara Geywitz wurden herausragende Projekte ausgezeichnet, die zeigen, wie Nachbarschaft, Nachhaltigkeit und generationsübergreifendes Wohnen im Alltag gelebt werden können.

Die eingereichten Projekte spiegelten die gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit wider – vom Klimaschutz über demografische Veränderungen bis hin zu sozialem Zusammenhalt. Ob gemeinschaftlich geplante Photovoltaik-Anlagen, naturnah gestaltete Gärten oder solidarische Nachbarschaftsnetzwerke: Die Beispiele zeigten eindrucksvoll, was resiliente Siedlungen heute ausmacht – handlungsfähige, kreative und soziale Gemeinschaften.

In diesem Engagement unserer Mitglieder zeigt sich, wofür der Verband Wohneigentum steht: für aktives Miteinander, für nachhaltiges Handeln und für die gesellschaftliche Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums. Diesen Weg werden wir auch 2025 konsequent weitergehen – politisch, beratend und gemeinschaftlich.

1. Wohnungspolitische Standpunkte

Das Motto des Bundesverbandstags 2022 – „Wohneigentum für Generationen denken“ – fand 2024 eine konsequente Fortsetzung. Mit dem 28. Bundeswettbewerb „Wohneigentum – für Generationen handeln. Resiliente Siedlungen – sozial und ökologisch“ wurde deutlich:

Selbstgenutztes Wohneigentum ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Fundament für sozialen Zusammenhalt, klimagerechtes Handeln und generationenübergreifende Verantwortung. Der Verband hat diesen Gedanken im Berichtsjahr nicht nur durch vielfältige Aktivitäten in den Landesverbänden und Gemeinschaften sichtbar gemacht, sondern auch politisch unermüdlich vertreten – auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene.

Vor dem Hintergrund ambitionierter Klimaziele, steigender Kosten und wachsender Verunsicherung durch neue gesetzliche Vorgaben hat sich der Verband Wohneigentum 2024 als verlässliche Stimme für seine Mitglieder und als konstruktiver Partner in politischen Prozessen positioniert. Wir haben Stellungnahmen erarbeitet, Gespräche mit Ministerien geführt, Netzwerke gepflegt und politische Entscheidungen kritisch, aber lösungsorientiert begleitet – immer mit dem Ziel, das selbstgenutzte Wohneigentum zukunftsfähig, sozial tragfähig und lebenswert zu gestalten.

Ein zentrales Anliegen war es dabei, nicht nur im Namen unserer Mitglieder zu sprechen, sondern ihre konkreten Lebensrealitäten direkt in unsere politische Arbeit einfließen zu lassen. Mit der groß angelegten Umfrage „Teilen, Umbauen, Vermieten“ haben wir 2024 erhoben, wie Eigentümer*innen zu neuen Wohnnutzungskonzepten im Bestand stehen. Die Ergebnisse zeigen: Es gibt eine hohe Bereitschaft, Immobilien durch Umbau, Teilnutzung oder Vermietung an veränderte Lebenssituationen anzupassen – etwa durch Einliegerwohnungen, altersgerechte Umbauten oder Mehrgenerationenlösungen. Gleichzeitig bestehen zahlreiche Hürden: fehlende Informationen, unzureichende Fördermöglichkeiten, steuerliche Unsicherheiten oder rechtliche Hemmnisse. Diese Rückmeldungen haben wir genutzt, um unsere politischen Forderungen weiter zu konkretisieren – etwa in den Bereichen Umbau- und Sanierungsförderung, Mietrecht und Nachbarschaftsentwicklung.

Mit dieser dichten Verknüpfung von Praxis und Politik, von Engagement vor Ort und Interessenvertretung auf Bundesebene, zeigt sich die Stärke unseres Verbands: als Gemeinschaft, die gestaltet, und als Stimme in der Politik und Öffentlichkeit.

1.1 Erwerb von Wohneigentum

Im Jahr 2024 standen zwei zentrale Förderprogramme im Fokus der wohnungspolitischen Diskussion und unserer Verbandsarbeit: der KfW-Kredit 300 „Wohneigentum für Familien – Neubau“ und der KfW-Kredit 308 „Wohneigentum für Familien – Bestandserwerb (Jung kauft Alt)“. Beide richten sich gezielt an Familien mit Kindern und sollen helfen, den Zugang zu selbstgenutztem Wohneigentum zu verbessern – ein Anliegen, das der Verband Wohneigentum seit vielen Jahren politisch vertritt.

Das Programm „Wohneigentum für Familien – Neubau“ (KfW 300) unterstützt Familien beim Bau oder Kauf eines klimafreundlichen Neubaus mit dem Effizienzhausstandard 40. Voraussetzung ist, dass das zu versteuernde Jahreseinkommen 90.000 Euro bei einem Kind nicht übersteigt. Für jedes weitere Kind erhöht sich die Grenze um 10.000 Euro. Bei drei Kindern liegt die Einkommensgrenze also bei 110.000 Euro. Die maximalen Kreditbeträge betragen je nach Kinderzahl bis zu 270.000 Euro, bei besonders klimafreundlicher Ausführung mit QNG-Siegel sogar bis zu 270.000 Euro zu besonders günstigen Konditionen.

Der Verband Wohneigentum hat wiederholt kritisiert, dass diese Einkommensgrenzen nicht ausreichen, um gerade Familien mit zwei mittleren Einkommen zu erreichen – also jene, die

oft keine staatliche Unterstützung mehr erhalten, sich aber die stark gestiegenen Baukosten dennoch nicht leisten können. Wir fordern daher eine deutliche Anhebung der Einkommensgrenzen, um auch diese Familiengruppe besser zu fördern und echte Chancengleichheit beim Erwerb von Wohneigentum zu schaffen.

Mit dem Programm „Wohneigentum für Familien – Bestandserwerb (Jung kauft Alt)“ (KfW 308) hat die Bundesregierung auf eine langjährige Forderung des Verbands reagiert: Endlich wird der ressourcenschonende Erwerb von Bestandsimmobilien gezielt gefördert. Familien, die eine sanierungsbedürftige Immobilie der Effizienzklasse F, G oder H erwerben, können zinsgünstige Kredite in Höhe von bis zu 150.000 Euro beantragen – unter der Bedingung, dass sie das Objekt innerhalb von vier Jahren und sechs Monaten zu einem Effizienzhaus 70 EE sanieren. Auch hier gelten die gleichen Einkommensgrenzen wie im Neubauprogramm (90.000 Euro + 10.000 Euro je Kind).

Trotz der hohen Fördersummen bleibt die Resonanz bislang verhalten: Laut KfW wurden im Jahr 2024 nur 223 Zusagen im Programm KfW 308 erteilt, während das Neubauprogramm über 4.800 Zusagen verzeichnete. Der Verband sieht die Ursache vor allem in den engen Sanierungsfristen und komplexen technischen Anforderungen. Daher fordern wir: Fristen flexibilisieren, Sanierungsschritte aufteilen und Zugangshürden abbauen, um mehr Familien für das Programm zu gewinnen.

Zusätzlich zu diesen Förderprogrammen ist seit 2024 auch eine wichtige Reform des Wohn-Riesters wirksam: Die staatliche Förderung kann nun auch für energetische Sanierungen eingesetzt werden – ein Fortschritt. Damit wird das Eigenheim als Altersvorsorge auch klimapolitisch aufgewertet.

Nicht zuletzt weisen wir weiterhin auf eine wichtige strukturelle Ungleichheit hin: Während im sozialen Wohnungsbau bis 2026 rund 14,5 Milliarden Euro eingeplant sind, beträgt der Förderrahmen für das selbstgenutzte Wohneigentum aus dem Klima- und Transformationsfonds lediglich 1,1 Milliarden Euro (750 Millionen für klimafreundlichen Neubau, 350 Millionen für Familienförderung). Der Verband fordert eine gerechtere Mittelverteilung und die dauerhafte institutionelle Absicherung einer Eigentumsförderung, die sich an den realen Bedürfnissen orientiert.

Laut einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird rund 77 % des Wohneigentums in Deutschland aus dem Bestand erworben (BBSR, Analysen KOMPAKT 14/2022). Förderprogramme, die den Bestandsmarkt ausklammern oder überfordern, laufen daher an der Lebensrealität vorbei.

1.2 Grundsteuer

Im Jahr 2024 stand die Umsetzung der **Grundsteuerreform**, die zum 1. Januar 2025 wirksam wurde, im Fokus vieler selbstnutzender Wohneigentümer*innen. Ziel der Reform war es, die jahrzehntelange Besteuerung auf Basis veralteter Einheitswerte zu beenden. Doch die versprochene „Aufkommensneutralität“ hat sich – zumindest für Einzelfälle – in der praktischen Umsetzung für viele Privathaushalte als Fehlinterpretation des Versprechens erwiesen.

Es zeigt sich eine systematische Verschiebung der Steuer zulasten von Wohneigentümer*innen – auch in Baden-Württemberg, das als einziges Bundesland ein reines Bodenwertmodell eingeführt hat. Hierbei wird die Grundsteuer ausschließlich auf Basis des

Bodenwerts berechnet, ohne die Bebauung zu berücksichtigen. Dies führt dazu, dass Eigentümer*innen von Ein- und Zweifamilienhäusern mit größeren Grundstücken, insbesondere in ländlichen Gebieten, deutlich höhere Steuerbescheide erhalten, während Gewerbegrundstücke tendenziell entlastet werden.

Der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg hat sich daher gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg sowie den Verbänden Haus & Grund Württemberg und Haus & Grund Baden an mehreren Musterklagen gegen das Landesgrundsteuergesetz beteiligt. Kritisiert wurden insbesondere die fehlende Berücksichtigung der Bebauung und die daraus resultierende Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümer*innen. Am 11. Juni 2024 hat das Finanzgericht Baden-Württemberg zwei dieser Klagen abgewiesen und das Landesgrundsteuergesetz als verfassungsgemäß eingestuft. Die Revision zum Bundesfinanzhof wurde jedoch zugelassen, sodass eine höchstrichterliche Entscheidung noch aussteht.

Der Verband Wohneigentum kritisiert die gesamte Entwicklung deutlich: Wohneigentum darf nicht zum Luxus werden. Insbesondere in Zeiten hoher Energiepreise, gestiegener Zinsen und zunehmender Kosten für Sanierungen führt eine höhere Grundsteuer zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung, die gerade Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen nicht ohne Weiteres stemmen können.

Der Verband setzt sich daher für eine faire Lastenverteilung zwischen Wohn- und Gewerbegrundstücken, die Einführung sozialer Korrekturfaktoren durch die Kommunen, etwa durch differenzierte Hebesätze oder Freibeträge für selbstgenutztes Wohneigentum, sowie größtmögliche Transparenz bei der Festlegung und Kommunikation der neuen Werte und Hebesätze.

Gerade vor dem Hintergrund, der von vielen Kommunen noch ausstehenden Bescheide ist, es jetzt entscheidend, dass Städte und Gemeinden verantwortungsvoll mit ihren Hebesätzen umgehen und die Mehrbelastung nicht einseitig auf private Eigentümerinnen und Eigentümer abwälzen. Der Verband wird diese Entwicklungen weiter eng begleiten und sich dafür einsetzen, dass Wohneigentum nicht steuerlich benachteiligt wird – sondern als „gesellschaftlich wertvoll“ anerkannt bleibt.

1.3 Gebäudeenergie-Gesetz (GEG): Heizungsaustausch

Auch im Jahr 2024 blieb die Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ein zentrales Thema für den Verband Wohneigentum. Nach monatelanger Debatte trat die überarbeitete Fassung des GEG zum 1. Januar 2024 in Kraft – mit weitreichenden Folgen für Eigentümerinnen und Eigentümer. Die ursprünglich vorgesehenen Regelungen zum Heizungsaustausch hatten zu massiver Verunsicherung geführt, nicht nur unter den Mitgliedern des Verbands, sondern in der gesamten Bevölkerung.

Rückblick: Im Laufe des Jahres 2023 hatte sich der Verband gemeinsam mit vielen anderen zivilgesellschaftlichen Akteuren deutlich gegen die ursprünglichen Pläne des Bundeswirtschaftsministeriums gestellt. Diese sahen unter anderem vor, bereits ab Anfang 2024 den Einbau von Öl- und Gasheizungen grundsätzlich zu verbieten und verpflichtend den Umstieg auf Heizsysteme mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie zu verlangen. Für Bestandsgebäude hätte das vor allem bei Heizungsaustausch zu kostspieligen Sanierungen

geführt – eine Überforderung, insbesondere für Familien, die gerade ein Haus gekauft haben und noch laufende Darlehen bedienen.

Mit einem Offenen Brief an die zuständigen Ministerien machte der Verband im Mai 2023 deutlich: Die Wärmewende braucht Planungssicherheit, soziale Fairness und eine transparente, realistische Umsetzungsstrategie. Zentral war unsere Forderung, die Betroffenen ernst zu nehmen, ihnen Beratung und begleitende Förderung zu bieten – und keine Regelungen „vom grünen Tisch“ zu verabschieden, die an der Lebensrealität vieler Eigentümer*innen vorbeigehen.

Nach intensiven politischen Gesprächen, darunter auch ein Austausch mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz im Juni 2023, an dem Präsident Peter Wegner, Vizepräsident Bernd Heuer und Bundesgeschäftsführerin Petra Uertz teilnahmen, zeichnete sich eine Kurskorrektur ab. Diese war nicht zuletzt auch dem öffentlichen Druck und dem Engagement des Verbands und anderer Organisationen zu verdanken.

Der finale Gesetzesbeschluss wurde im Juli 2023 durch eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zunächst gestoppt – wegen mangelnder Beratungszeit für das Parlament. Erst im September konnte das Gesetz schließlich verabschiedet werden. Aus Sicht des Verbands wurden dabei wichtige Verbesserungen erreicht:

- Bestandsschutz für bestehende Heizungen,
- längere Übergangsfristen,
- Technologieoffenheit bei der Wahl des Heizsystems,
- und eine Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung, die in vielen Regionen erst 2026 bzw. 2028 vorliegen muss.

Damit wurde eine zentrale Forderung des Verbands erfüllt: Mehr Zeit für Planung und Entscheidung auf Seiten der Eigentümer*innen, insbesondere in ländlichen Gebieten, wo Nah- und Fernwärmenetze nicht ohne Weiteres realisierbar sind.

Eine wichtige politische Unterstützung kam im Herbst 2023 vom Bundesrat, der in seiner begleitenden EntschlieÙung forderte, künftig auch solche Maßnahmen förderfähig zu machen, die „nur“ gesetzliche Vorgaben erfüllen – und nicht, wie bisher, ausschließlich solche, die über die Anforderungen hinausgehen. Diese Öffnung wäre ein Paradigmenwechsel, den der Verband Wohneigentum seit Jahren fordert. Präsident Peter Wegner kommentierte die Entwicklung treffend: „Aus dem Denkverbot ‚Fördern, was gefordert wird‘ wird endlich eine politische Option.“ Bereits sein Vorgänger Manfred Jost hatte diesen Punkt wiederholt und eindringlich eingebracht.

Zugleich wurde ein neues Fördermodell geschaffen, das – im Gegensatz zu den ersten GEG-Entwürfen – eine zentrale Rolle beim sozial verträglichen Umbau der Heizinfrastruktur spielen soll. Eigentümer*innen erhalten seit 2024 eine **Basisförderung von 30 %** der Investitionskosten beim Heizungstausch. Hinzu kommen ggf. weitere **Boni**:

- ein **Einkommensbonus** von 30 % für Haushalte mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen bis 40.000 Euro,
- ein **Geschwindigkeitsbonus** von 20 % für den schnellen Wechsel alter fossiler Heizsysteme,
- sowie ein **Effizienzbonus** von 5 % für den Einbau besonders effizienter Wärmepumpen (z. B. mit Erdsonden).

Die maximale Förderhöhe liegt bei **70 %**, gedeckelt auf **30.000 Euro je Wohneinheit**.

Für viele unserer Mitglieder bleibt der Heizungstausch ein sensibles Thema – mit großer finanzieller Tragweite. Der Verband wird sich auch 2025 mit Nachdruck dafür einsetzen, dass die Wärmewende sozial tragfähig bleibt und Eigentümer*innen bei der Umsetzung nicht alleine gelassen werden.

1.4 EU-Gebäude-Richtlinie

Im Jahr 2024 hat der Verband Wohneigentum die Entwicklungen rund um die überarbeitete EU-Gebäuderichtlinie (EPBD – Energy Performance of Buildings Directive) mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Die Richtlinie, die am 28. Mai 2024 in Kraft trat, zielt darauf ab, den Gebäudesektor bis 2050 klimaneutral zu gestalten und bis 2030 die Treibhausgasemissionen, um mindestens 60 % gegenüber 2015 zu reduzieren.

Ursprünglich sah der Entwurf der EPBD vor, Eigentümer*innen von Wohngebäuden mit besonders schlechter Energieeffizienz (sogenannte „Worst Performing Buildings“) zu verpflichten, ihre Immobilien bis 2030 auf mindestens Energieeffizienzklasse E und bis 2033 auf Klasse D zu sanieren. Diese Pläne stießen auf breite Kritik – auch aus dem Verband Wohneigentum – da sie insbesondere selbstnutzende Eigentümer*innen mit geringem oder mittlerem Einkommen vor erhebliche finanzielle Herausforderungen gestellt hätten.

Anstelle individueller Sanierungspflichten für Wohngebäude sieht die EPBD nun vor, dass die Mitgliedstaaten nationale Renovierungspläne entwickeln, um den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch des Wohngebäudebestands bis 2030 um 16 % und bis 2035 um 20 - 22 % zu senken. Dabei sollen insbesondere die energetisch schlechtesten Gebäude priorisiert werden.

Für Nichtwohngebäude bleiben hingegen verbindliche Mindeststandards bestehen: Die 16 % der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz müssen bis 2030 renoviert werden, bis 2033 sind es dann die schlechtesten 26 %.

Der Verband Wohneigentum begrüßt die Flexibilität, die die überarbeitete EPBD den Mitgliedstaaten bei der Umsetzung einräumt. Gleichzeitig fordert der Verband, dass die nationale Umsetzung der Richtlinie sozial ausgewogen gestaltet wird. Insbesondere müssen ausreichende finanzielle Förderungen und Beratungsangebote bereitgestellt werden, um sicherzustellen, dass Eigentümer*innen nicht überfordert werden und die angestrebten Klimaziele erreicht werden können.

Der Verband wird die Umsetzung der EPBD in Deutschland weiterhin kritisch begleiten und sich dafür einsetzen, dass die Interessen der selbstnutzenden Wohneigentümer*innen angemessen berücksichtigt werden.

1.5 Erbbaurecht: Zwischen Chancen und Unsicherheit

Das Erbbaurecht rückte im Jahr 2024 verstärkt in den öffentlichen Fokus – und mit ihm die Herausforderungen, denen sich Erbbaurechtsnehmende zunehmend gegenübersehen. Während Städte und Gemeinden das Modell verstärkt als Instrument zur Bodenbevorratung und sozialen Steuerung diskutieren, erleben viele Bewohnerinnen und Bewohner eine andere Realität: explodierende Erbbauzinsen, fehlende Planungssicherheit und unklare Perspektiven nach Ablauf der Vertragslaufzeit.

Der Verband Wohneigentum hat sich 2024 deutlich positioniert – in Fachmedien, bundesweiten Medienbeiträgen und durch konkreten Beistand vor Ort. So thematisierte u. a. ein TV-Beitrag des WDR die Belastung durch überzogene Zinsanpassungen, inklusive eines Statements der Bundesgeschäftsführerin Verena Örenbas. Auch in der Fachzeitschrift „Erbbaurecht aktuell (ErbauZ)“ und in einem umfangreichen Artikel auf Focus Online wurde die Verbandsperspektive deutlich gemacht: Das Erbbaurecht darf kein Einfallstor für finanzielle Überforderung sein.

Neben der öffentlichen Debatte engagierten sich Vertreterinnen und Vertreter des Verbands direkt vor Ort: Sie unterstützten Erbbauberechtigte, Arbeitsgemeinschaften und Bürgerinitiativen, die sich gegen unverhältnismäßige Erbpachtzinssteigerungen zur Wehr setzten. In Gesprächen mit Kommunen, Kirchen und politischen Entscheidungsträger*innen wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass das Modell Erbbaurecht nur dann zukunftsfähig ist, wenn es sozial gerecht und planbar gestaltet ist.

Unsere politischen Kernforderungen lauten:

- Kostendeckelung bzw. Einbeziehung sozialer Aspekte bei der Erbbauzinsanpassung, z. B. über einen Kappungsfaktor oder Indexbindung,
- automatisches Verlängerungsrecht für langjährig selbstnutzende Erbbaurechtsnehmende,
- gesetzlicher Mindestwertausgleich beim Heimfall,
- gleichberechtigte Förderfähigkeit von Sanierungsmaßnahmen im Erbbaurecht,
- und transparente, verständliche Vertragsgestaltung, insbesondere bei langfristigen Laufzeiten.

Das Erbbaurecht kann unter bestimmten Bedingungen eine ergänzende Form des selbstgenutzten Wohneigentums sein – vor allem in innerstädtischen Lagen mit begrenztem Bodenangebot. Doch ohne rechtliche Sicherheiten und soziale Ausgewogenheit verliert dieses Instrument an Akzeptanz. Der Verband Wohneigentum wird sich deshalb auch 2025 weiter dafür einsetzen, dass Erbbaurechtsnehmende nicht als Eigentümer*innen zweiter Klasse behandelt werden, sondern dieselbe Anerkennung, Förderung und Unterstützung erfahren wie andere Eigentümer*innen auch.

1.6 Nachhaltigkeit im Garten

Als Verband, dessen Mitglieder überwiegend über Hausgärten verfügen, setzt sich der Verband Wohneigentum seit vielen Jahren für einen verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen ein. Der Garten ist für viele unserer Mitglieder nicht nur Rückzugsort, sondern auch ein Ort gelebter Nachhaltigkeit – vom Umgang mit Wasser über den Schutz des Bodens bis hin zur Förderung der Artenvielfalt.

Im Jahr 2024 wurde dieser Einsatz auf mehreren Ebenen fortgeführt und weiterentwickelt. Die bereits in den Vorjahren erarbeiteten Positionspapiere „Jeder Tropfen zählt – Nachhaltiger Umgang mit Wasser im Hausgarten“ und „Gartenboden – kostbar und schützenswert“ wurden aktiv verbreitet und in der politischen Arbeit eingebracht. Beide Positionspapiere zeigen praxisnah auf, wie Regenwasser effizient genutzt, Böden gesund gehalten und Hausgärten klimaresilient gestaltet werden können. Zusammen mit der Leitlinie „Naturnah Gärtnern“ aus dem Jahr 2021 bilden sie ein inhaltlich schlüssiges Konzept für ökologische Gartenbewirtschaftung im Siedlungsbereich.

Ein neuer inhaltlicher Schwerpunkt im Jahr 2024 war die erstmalige Teilnahme des Verbands an der bundesweiten Aktionswoche „Torffrei gärtnern!“, einer Initiative des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft. Ziel der Aktionswoche, die Anfang Mai stattfand, war es, Hobbygärtner*innen für den Klimaschutz zu sensibilisieren und über die Vorteile torffreier Erden zu informieren. Der Verband Wohneigentum unterstützte die Aktion als offizieller Kooperationspartner – mit Informationsmaterialien und Beratungsangeboten vor Ort. Denn: Der Verzicht auf Torf ist ein konkreter Beitrag zu Arten- und Klimaschutz – jedes Moor, das nicht abgebaut wird, bindet langfristig CO₂ und erhält wertvolle Lebensräume.

Dieses Engagement wurde auch von politischer Seite positiv aufgenommen. In den Ministerien – etwa im Bundesumweltministerium und im BMEL – wird der Verband Wohneigentum als verlässlicher Gesprächspartner geschätzt.

2. Im politischen Dialog

2.1 Gespräche und Diskussion

Auch 2024 konnte der Verband Wohneigentum seine Rolle als anerkannter Gesprächspartner von politischen Entscheidungsträger*innen, Ministerien und relevanten Verbänden weiter stärken. Über das gesamte Jahr hinweg nahm der Verband an zahlreichen politischen Fachveranstaltungen, Hintergrundgesprächen und Austauschrunden teil – sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene.

Besonders hervorzuheben sind die Gespräche mit Vertreter*innen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz.

Der Verband war unter anderem auf Veranstaltungen der Deutschen Umwelthilfe (DUH), des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv), des Verbands der Privaten Bausparkassen (VdPB), der Diakonie Deutschland, des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und des Deutschen Verbands für Wohnungswesen vertreten – und nutzte diese Plattformen, um sich konsequent für die Interessen der selbstnutzenden Wohneigentümer*innen einzusetzen. Besonders aktiv zeigte sich der Verband zudem bei diversen Workshops der DENA, bei Netzwerktreffen wie dem der Grünen Liga oder im Rahmen der EU-Wahlvorbereitungen, bei denen u. a. Gespräche mit Abgeordneten der Parteien CDU, Die Linke, FDP und Freie Wähler stattfanden.

Inhaltlich lag der Fokus 2024 neben den klassischen Themen der Wohneigentumsförderung und energetischen Sanierung besonders auf dem politischen Einsatz für gerechte Förderprogramme, der sozialverträglichen Umsetzung der Wärmewende, dem Umgang mit

steigenden Erbpachtzinsen sowie dem Schutz des privaten Wohneigentums vor finanzieller Überlastung.

Durch seine kontinuierliche Präsenz, sachorientierte Beiträge und praxisnahe Positionierungen konnte der Verband seine Sichtbarkeit und Wirkkraft auf Bundesebene weiter festigen.

2.2 Stellungnahmen zu Gesetzgebungsverfahren

Im Jahr 2024 hat der Verband Wohneigentum seine Rolle als aktiver Interessenvertreter in Gesetzgebungsprozessen weiter gestärkt. Durch die Einreichung mehrerer Stellungnahmen zu aktuellen Gesetzesvorhaben im Lobbyregister des Deutschen Bundestages brachte der Verband die Perspektiven selbstnutzender Eigentümerinnen und Eigentümer in die politische Debatte ein.

So sprach sich der Verband im Rahmen der Novellierung der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) gegen zusätzliche finanzielle Belastungen für private Haushalte aus. Er betonte, dass die geplanten Änderungen nicht zu höheren Kosten für Eigentümerinnen und Eigentümer führen dürfen, insbesondere im Hinblick auf die Arbeiten der Schornsteinfegerinnen und Schornsteinfeger.

Des Weiteren forderte der Verband im Zuge der Diskussion um die Einführung einer Pflichtversicherung für Elementarschäden ein Recht auf den Abschluss einer solchen Versicherung für alle Eigentümerinnen und Eigentümer, die bereits eine Gebäudeversicherung besitzen oder abschließen möchten. Er lehnte jedoch eine generelle Versicherungspflicht ab.

Auch bei der Überarbeitung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) setzte sich der Verband dafür ein, dass keine Änderungen der Lärmbelastungsgrenzen eingeführt werden, die zu Lasten der Lebensqualität von Anwohnerinnen und Anwohnern gehen könnten.

Darüber hinaus veröffentlichte der Verband im Jahr 2024 zwei neue Positionspapiere, die die verbandspolitischen Schwerpunkte vertiefen und Impulse in die wohnungs- und verbraucherpolitische Diskussion einbringen:

- **„Resilientes Wohneigentum für Generationen“** – Dieses Papier thematisiert die Herausforderungen, vor denen Eigentümer*innen angesichts steigender energetischer Anforderungen, demografischer Veränderungen und zunehmender Extremwetterereignisse stehen. Es betont die Notwendigkeit, Eigenheime widerstandsfähig zu gestalten und soziale Strukturen in Siedlungen zu stärken.
- **„Wohnraum im Bestand mobilisieren – Eigentümer:innen unterstützen“** – In Zusammenarbeit mit der GRÜNEN LIGA und Architects for Future entstand dieses Positionspapier, das aufzeigt, wie durch Umbauten, Wohnpartnerschaften und andere Formen der Untermiete jährlich schätzungsweise 50.000 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden könnten. Es fordert unter anderem die Förderung von Wohnraumagenturen und Umbaumaßnahmen sowie die Einrichtung einer Koordinierungsstelle für intergenerationelle Wohnpartnerschaften.

3. Beirat

In der Beiratssitzung am 25. April 2024 stand das Thema „Bauen, Sanieren und Wohnen mit Zukunft“ im Mittelpunkt. Zur Sitzung eingeladen war Andrea Didszun von der BAG Wohnungsanpassung e.V., die zur Bedeutung von Wohnberatung in der alternden Gesellschaft referierte.

Verena Örenbas und Geraldine Fahle stellten die Ergebnisse der verbandseigenen Umfrage „Teilen, Umbauen, Vermieten“ exklusiv vor. Auch der Bundeswettbewerb 2024 sowie aktuelle Herausforderungen rund um Wärmewende, Förderprogramme und Bestandsentwicklung wurden thematisiert.

Im Vorfeld der Bundestagswahl 2025 führte der Verband zudem Interviews mit den politischen Mitgliedern des Beirats, um ihre wohnungspolitischen Positionen sichtbar zu machen. Themen wie Wohneigentumsförderung, Klimapolitik im Gebäudesektor und die soziale Ausgewogenheit gesetzlicher Vorgaben standen im Fokus der Gespräche. Die veröffentlichten Aussagen geben einen guten Einblick in die Positionierung der Parteien und verdeutlichen zugleich, dass der Verband Wohneigentum als konstruktiver Gesprächspartner in der politischen Landschaft anerkannt ist.

4. Kooperationen

Im Jahr 2024 intensivierte der Verband Wohneigentum seine Zusammenarbeit mit langjährigen Partnerorganisationen und stärkte seine Präsenz in zahlreichen Gremien, Netzwerken und Fachveranstaltungen. Die Kooperationen dienen nicht nur dem fachlichen Austausch, sondern ermöglichen es dem Verband, seine wohnungspolitischen Positionen wirkungsvoll in die Öffentlichkeit und die Politik zu tragen.

Die Veranstaltungen unserer Kooperationspartner – etwa der Deutschen Gartenbau-Gesellschaft 1822 (DGG), in deren Präsidium Verena Örenbas seit 2024 den Verband vertritt – fanden im üblichen Turnus statt. Neu hinzugekommen ist eine Kooperation mit dem Bund der Versicherten (BdV). Hier wurde ein regelmäßiger Austausch etabliert, der unter anderem die gegenseitige Unterstützung bei Publikationen sowie die Teilnahme an Veranstaltungen und Webinaren des jeweils anderen Verbandes umfasst.

Ein inhaltlicher Schwerpunkt lag 2024 auf einer Zusammenarbeit mit dem Zentralverband Sanitär Heizung Klima (ZVSHK). Gemeinsam wurde eine Initiative gestartet, um die Bedeutung pflegegerechter Gästetoiletten in Einfamilienhäusern hervorzuheben. Gerade angesichts des demografischen Wandels ist es ein zentrales Anliegen vieler älterer Menschen, so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben. Die meist im Erdgeschoss liegende Gästetoilette spielt dabei eine zentrale Rolle für Barrierefreiheit und Selbstständigkeit im Alter.

In einer bundesweiten Mitgliederumfrage des Verbands Wohneigentum wurde die aktuelle Ausstattung der Gästetoiletten erfasst – mit dem Ergebnis, dass vielerorts erheblicher Modernisierungsbedarf besteht. Daraufhin wurde durch den ZVSHK ein Praxistestprojekt ins Leben gerufen, bei dem ausgewählte Gästetoiletten zu pflegegerechten Sanitärräumen umgebaut werden. Unterstützt wird das Projekt von einem Konsortium führender Hersteller wie Geberit, Grohe, HEWI, Villeroy & Boch und Viega. Die Ergebnisse sollen auf der ISH 2025, der Weltleitmesse für Wasser, Wärme und Luft, der Fachöffentlichkeit vorgestellt werden. Die

Kooperation zeigt beispielhaft, wie praxisnahe Lösungen zur Altersvorsorge im Wohneigentum beitragen können.

Auch die Zusammenarbeit mit dem Bauherren-Schutzbund (BSB) wurde erfolgreich fortgeführt. Besonders erfreulich war die Mitwirkung von Herrn Florian Becker vom BSB in der Jury des Bundeswettbewerbs 2024.

Die Mitgliedschaft mit dem Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) wurde ebenfalls weiter gepflegt – auch wenn das Jahresthema 2024 nicht direkt auf das selbstgenutzte Wohneigentum abzielte. Dennoch nutzte der Verband Mitgliederversammlungen, Arbeitskreise und Veranstaltungen des vzbv konsequent zur Vernetzung, insbesondere im Bereich Energieeffizienz, Fernwärmeausbau und Verbraucherschutz in Sanierungsfragen.

Ein bedeutendes Projekt im Berichtsjahr war zudem die gemeinsame Veröffentlichung eines Positionspapiers „Wohnraum im Bestand mobilisieren – Eigentümer*innen unterstützen“. Das Positionspapier wurde vom Verband Wohneigentum gemeinsam mit der GRÜNEN LIGA und Architects for Future geschrieben und von einem breiten Bündnis von Eigentums-, Wohlfahrts, Fach- und Umweltverbänden sowie Wissenschaftler*innen unterstützt. Unter dem Titel werden konkrete Vorschläge gemacht, wie ungenutzter Wohnraum durch Umbauten, Wohnpartnerschaften oder Zwischennutzungen aktiviert werden kann. Das Papier fand große Resonanz in Fachkreisen und Politik.

Nicht zuletzt nimmt der Verband Wohneigentum regelmäßig an Fachveranstaltungen, Kongressen und Podien anderer Verbände teil – zunehmend auch in aktiver Rolle. Die Nachfrage nach Referent*innen des Verbands steigt stetig. Ob bei Diskussionen zu Klimapolitik im Gebäudebestand, zur kommunalen Wärmeplanung oder zur Zukunft des selbstgenutzten Wohneigentums: Der Verband wird bundesweit als konstruktiver und kompetenter Partner wahrgenommen.

4.1 BAGSO

Auch 2024 war der Verband Wohneigentum in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen (BAGSO) aktiv und beteiligte sich an verschiedenen Initiativen und Stellungnahmen zu seniorenpolitischen Themen.

Ein zentrales gemeinsames Anliegen war 2024 die Sicherung der Fördermittel für den barrierearmen Umbau von Wohnraum. Gemeinsam mit der BAGSO, dem vzbv, dem Sozialverband VdK, dem Paritätischen Gesamtverband und weiteren Organisationen richtete sich der Verband Wohneigentum in einem Offenen Brief an den Haushaltsausschuss des Bundestages. Darin wurde gefordert, den KfW-Zuschuss 455-B „Altersgerecht Umbauen“ im Bundeshaushalt 2025 weiterzuführen und mit mindestens 150 Millionen Euro auszustatten. Der Verband machte deutlich: Gerade ältere Menschen brauchen wohnortnahe, selbstbestimmte Wohnmöglichkeiten – und dazu gehört auch finanzielle Unterstützung für Umbauten wie bodengleiche Duschen, rutschfeste Böden oder breitere Türen.

4.2 DV

Die Zusammenarbeit mit dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) wurde 2024 weiter intensiviert. Verena Örenbas, Bundesgeschäftsführerin

des Verbands Wohneigentum, wurde im Berichtsjahr in den Verbandsrat des DV berufen und bringt dort die Perspektive selbstnutzender Wohneigentümer*innen ein.

Im Rahmen der ifs-Arbeitsgruppe Wohneigentum des DV stellte sie die Ergebnisse der verbandseigenen Umfrage „Teilen, Umbauen, Vermieten“ vor und diskutierte mögliche politische Impulse zur besseren Nutzung von Wohnraum im Bestand.

Ein weiterer inhaltlicher Schwerpunkt des DV lag auf der Frage nach einer möglichen Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit. Der Verband Wohneigentum setzt sich dafür ein, dass auch selbstgenutztes Wohneigentum in Überlegungen zur sozialen Wohnraumversorgung stärker einbezogen wird.

In der AG Energie des DV, in der der Verband mitarbeitet, standen die kommunale Wärmeplanung und die Umsetzung der Wärmewende im Gebäudebestand im Mittelpunkt. Diskutiert wurden unter Anderem Vorschlägen zur sozialverträglichen Gestaltung von Transformationsprozessen – insbesondere mit Blick auf Transparenz, faire Preise und gezielte Förderung für Eigentümerinnen und Eigentümer.

4.3 Siedlungsförderungsverein Hessen e.V.

Der Siedlungsförderungsverein Hessen (SFV) hat im Jahr 2024 personelle Veränderungen im Vorstand vollzogen. Durch den Tod von Manfred Jost und Roland Walther sowie den Rücktritt von Edwin Euler, der aufgrund eines Wohnortwechsels nicht mehr im Landesverband Hessen tätig ist, wurden drei Vorstandsposten neu besetzt.

In der Mitgliederversammlung wurden folgende Nachbesetzungen beschlossen:

- Peter Wegner, Präsident des Verbands Wohneigentum und Vorsitzender des Landesverbands Niedersachsen, wurde als Nachfolger von Manfred Jost gewählt.
- Andrea Müller-Nadjm, Präsidiumsmitglied des Bundesverbands und 2. Vorsitzende des Landesverbands Hessen, folgt auf Edwin Euler.
- Hans-Joachim Scheffler, Vorsitzender des Landesverbands Mecklenburg-Vorpommern, übernimmt die Position von Roland Walther.

Der SFV ist ein gemeinnütziger Verein mit dem Ziel, Verbraucherschutz im Bereich selbstgenutzten Wohneigentums zu stärken und Siedlungsgemeinschaften gezielt zu fördern. Zu diesem Zweck unterstützt der SFV Gemeinschaften auf Antrag finanziell bei konkreten Projekten.

Der Bundeswettbewerb 2024 unter dem Motto „*Wohneigentum – für Generationen handeln. Resiliente Siedlungen – sozial und ökologisch*“ wurde dankenswerterweise durch den SFV bezuschusst.

4.4 vhw – Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung

Der Verband Wohneigentum pflegt seit vielen Jahren eine enge Kooperation mit dem vhw – Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung e.V.. Seit 2024 wird der Verband im Kuratorium des vhw von Verena Örenbas, Bundesgeschäftsführerin, vertreten. Sie trat die Nachfolge von Petra Uertz an, die diese Funktion langjährig ausgeübt hatte.

Ein zentrales Ereignis war der vhw-Verbandstag 2024, der am 17. Oktober 2024 im Kreuzberger Tagungswerk in Berlin unter dem Titel „Verpflichtet Eigentum? Planung zwischen Eigentümer- und Gemeinwohlinteressen bei der Innenentwicklung von Städten“ stattfand.

Rund 200 Teilnehmende aus Kommunalverwaltungen, Wissenschaft, Verbänden sowie der Wohnungs- und Finanzwirtschaft diskutierten über die Rolle des Eigentums in der Stadtentwicklung – insbesondere vor dem Hintergrund begrenzter Flächen, wachsender Nutzungsansprüche und notwendiger Klimaanpassung.

Höhepunkte der Veranstaltung waren die Keynotes der Referenten, die sowohl verfassungsrechtliche Grundlagen des Eigentumsschutzes als auch kommunalpolitische Handlungsspielräume beleuchteten.

In zwei moderierten Diskussionsrunden wurde deutlich, dass sich kommunale Planungshoheit, gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung und individuelle Eigentumsrechte nicht widersprechen müssen – aber eine vorausschauende Planung, Kommunikation und Beteiligung aller Akteure voraussetzen.

Der Verband Wohneigentum war durch Präsident Peter Wegner, Vizepräsident Bernd Heuer sowie Bundesgeschäftsführerin Verena Örenbas vor Ort vertreten. In den Gesprächen am Rande der Veranstaltung konnte die Position des Verbands zum selbstgenutzten Wohneigentum als elementarer Bestandteil nachhaltiger Stadtentwicklung erneut deutlich gemacht werden.

5. Verbraucherinformation

Neben der allgemeinen Verbraucherinformation über das Mitgliedermagazin Familienheim und Garten, die bundesweiten Websites, Newsletter des Verbands und der Gartenberatung sowie über Social Media (Facebook und X), wurden auch 2024 wieder zielgruppengerechte Publikationen erstellt und in hoher Auflage den gemeinnützigen Landesverbänden – und über diese den Gemeinschaften – kostenfrei zur Verfügung gestellt.

5.1 Folder

Neben größeren Publikationen wie der Dokumentation zum Bundeswettbewerb, einem Handout zur verbandseigenen Umfrage „Teilen, Tauschen, Vermieten“ und zum Positionspapier des Verbands „Wohneigentum für Generationen“ wurden wieder Folder zur Verbraucherinformation erstellt. Im Fokus standen erneut Themen rund um Nachhaltigkeit, Klimaanpassung, Wohneigentum und praktische Alltagshilfen:

- **Update „Heizungstausch – gut geplant“**
Die stark nachgefragte Publikation wurde 2024 aufgrund der Novellierung des GEG und der Förderkulisse in einer aktualisierten Auflage herausgegeben.
- **Folder „Gesunder Gartenboden – so geht’s!“**
Auch 2024 wurde dieser Folder zur Bodenpflege erneut bereitgestellt. Er enthält leicht umsetzbare Maßnahmen zum Erhalt eines vitalen Gartenbodens und zeigt auf, wie man aktiv zur Klimaanpassung und zur Verminderung von Starkregenschäden beitragen kann.
- **Broschüre „Bodenposition – Boden, kostbar und schützenswert“**
Die ausführliche Broschüre zur 2023 beschlossenen Position zur Bodenpflege erläutert ökologische, klimatische und siedlungspolitische Zusammenhänge rund um den Gartenboden. Sie richtet sich auch an politische Entscheidungsträger*innen und wird in der Öffentlichkeitsarbeit eingesetzt.
- **Faltblatt „Der pflegeleichte Garten“**
Neu aufgelegt wurde ein Faltblatt für Menschen, die ihren Garten auch im Alter oder bei eingeschränkter Zeit sinnvoll und naturnah gestalten wollen – pflegeleicht, biodivers und klimagerecht. Der Folder liefert praktische Tipps zu Pflanzenauswahl, Flächenplanung und gärtnerischen Routinen.
- **Relaunch: Faltblatt „Gärtnern bis ins hohe Alter“**
Der überarbeitete Klassiker zeigt, wie Gartenarbeit durch kleine Anpassungen auch im Alter Freude machen kann – ergonomisch, sicher und nachhaltig. Neu integriert wurden Hinweise zu barrierearmen Gestaltungsmöglichkeiten.
- **Relaunch: Faltblatt „Gärten in Zeiten des Klimawandels“**
Das beliebte Faltblatt wurde 2024 überarbeitet und an den aktuellen Wissensstand angepasst. Es gibt praktische Empfehlungen, wie sich der eigene Garten auf Hitze, Trockenheit und Starkregen vorbereiten lässt – ein Beitrag zur Resilienz im Wohnumfeld.

5.2 Digitale Medien

- **Newsletter und Websites**

Bauen und Sanieren, Finanzierung und Förderungen, Aktuelles zur Wohnungspolitik und deren Auswirkungen sowie „bunte“ Themen werden publiziert und finden Resonanz in manchen Nachfragen und Kommentaren. Die Verbraucherinformationen unserer Websites, verband-wohneigentum.de und gartenberatung.de, werden einmal monatlich über unsere Newsletter verbreitet, ebenfalls je einen für Verband und einen für Gartenberatung. Darüber hinaus erhalten die Bezieher der Newsletter Informationen und wertvolle Tipps der Landesverbände des Verbands sowie anderer Organisationen durch kommentierte Verlinkung.

- **Woche des Wohneigentums und Online-Gartenwoche**

Im Jahr 2024 wurden zwei Online-Formate erfolgreich umgesetzt bzw. weiterentwickelt: die „Woche des Wohneigentums“ sowie die bewährte „Online-Gartenwoche“.

Die Online-Gartenwochen, organisiert und durchgeführt von der Bundesgeschäftsstelle und den hauptamtlichen Gartenberaterinnen und Gartenberatern des Verbands, fanden im

Frühjahr und Herbst statt. In jeweils fünf kompakten Abendveranstaltungen informierten sie praxisnah zu Themen wie nachhaltiger Gartenpflege, insektenfreundlicher Bepflanzung, Bodenpflege und Klimaanpassung im Siedlungsgrün. Die Veranstaltungen erfreuten sich großer Resonanz und wurden durchgehend gut bewertet.

Neu eingeführt wurde 2024 die „Woche des Wohneigentums“, ein digitales Informationsformat für Mitglieder und interessierte Eigentümer*innen. An fünf aufeinanderfolgenden Tagen – jeweils ab 18:00 Uhr – wurden zentrale Themen rund ums selbstgenutzte Wohneigentum aufgegriffen, darunter Heizungstausch, Förderprogramme, Nachbarschaftsrecht, Erbrecht und Finanzierung bei Kauf und Sanierung. Im Anschluss an die Fachimpulse konnten die Teilnehmenden live ihre Fragen stellen. Auch hier war die Resonanz und Feedback sehr positiv.

Beide Formate zeigen: Digitale Beratung zu relevanten Themen des Alltags im Haus und Garten ist niederschwellig, gut erreichbar – und gefragt. Die positiven Rückmeldungen bestärken den Verband darin, beide Reihen auch in den kommenden Jahren fortzusetzen und weiter auszubauen.

II. Verband intern

1. Bundeswettbewerb 2024 „Wohneigentum-für Generationen handeln.“

Im Jahr 2024 richtete der Verband Wohneigentum e.V. den 28. Bundeswettbewerb unter dem Motto „Wohneigentum – für Generationen handeln. Resiliente Siedlungen – sozial und ökologisch“ aus. Ziel des Wettbewerbs war es, herausragende Eigenheim-Gemeinschaften auszuzeichnen, die durch energieeffiziente Bauweise, barrierearmes Wohnen, soziales Engagement und ökologische Maßnahmen beispielhaft für zukunftsfähiges Wohnen stehen.

Die Vorauswahl erfolgte auf Landesebene, wobei 12 Siedlungen aus verschiedenen Bundesländern für die Teilnahme nominiert wurden. Im Mai 2024 begab sich die Jury auf eine Rundreise durch Deutschland, um die nominierten Siedlungen vor Ort zu begutachten. Die Bewertungskriterien umfassten unter anderem Energieeffizienz, Klimaanpassung, soziale Strukturen, bürgerschaftliches Engagement sowie die Generationentauglichkeit der Wohnumfelder.

Die Preisverleihung fand am 1. November 2024 in Berlin statt. Den ersten Platz belegten die Siedlergemeinschaft Wolfach-Oberwolfach aus Baden-Württemberg und die Siedlergemeinschaft Tempelsee aus Offenbach, Hessen. Die ausgezeichneten Siedlungen überzeugten durch ihre innovativen Ansätze in den Bereichen Nachhaltigkeit, Gemeinschaftssinn und Anpassungsfähigkeit an zukünftige Herausforderungen.

Der Wettbewerb wurde vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) finanziell unterstützt und fachlich vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) begleitet. Zusätzliche Förderung erhielt der Wettbewerb durch den Siedlungsförderungsverein Hessen e.V. Die Schirmherrschaft übernahm Bundesbauministerin Klara Geywitz.

Die Jury setzte sich 2024 wie folgt zusammen:

- Bernd Heuer (Vizepräsident Verband Wohneigentum) – Juryvorsitzender. Er ersetzte Joachim Seeger (BMWWSB)
- Florian Becker (Geschäftsführer des Bauherren-Schutzbundes)
- Martin Breidbach (Bundesgartenfachberater des Verbands Wohneigentum)
- Anja Monschau (Geschäftsführerin der Familienheim und Garten Verlags-GmbH)
- Heinrich Rose (Vorsitzender des Siedlungsförderungsvereins Hessen e.V.)

Im Rahmen der Preisverleihung veröffentlichte der Verband Wohneigentum das Positionspapier „Resilientes Wohneigentum für Generationen“, das die Bedeutung nachhaltiger und generationengerechter Siedlungsentwicklung unterstreicht.

Der Bundeswettbewerb 2024 zeigte eindrucksvoll, wie Eigenheim-Gemeinschaften durch gemeinschaftliches Engagement und innovative Konzepte einen Beitrag zu einer nachhaltigen und resilienten Wohnkultur leisten können.

2. Wohnraumumfrage 2024: „Teilen, Umbauen, Vermieten“

Im Frühjahr 2024 führte der Verband Wohneigentum eine bundesweite Wohnraumumfrage unter dem Titel „**Teilen, Umbauen, Vermieten**“ durch. Ziel war es, ein realistisches Bild davon zu erhalten, wie selbstnutzende Wohneigentümer*innen mit der Herausforderung umgehen, ungenutzten Wohnraum besser zu nutzen – insbesondere vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit in vielen Regionen und der gesellschaftlichen Debatte über Flächenverbrauch und Nachverdichtung.

Über 1200 Mitglieder beteiligten sich an der Online-Befragung. Die Ergebnisse zeigten: Viele Eigentümer*innen sind grundsätzlich bereit, Wohnraum zu teilen oder zu vermieten – etwa durch Einliegerwohnungen, Umbauten oder temporäre Lösungen für pflegebedürftige Angehörige oder Studierende. Gleichzeitig wurde deutlich, dass es oft an passenden Förderprogrammen, rechtlicher Klarheit und praktischer Unterstützung fehlt.

Der Verband setzt sich deshalb dafür ein, diese Potenziale künftig stärker zu erschließen – durch gezielte Förderangebote für Umbauten und Projekte, rechtssichere Rahmenbedingungen und Beratungsangebote vor Ort. Die Ergebnisse der Umfrage fließen nicht nur in die politische Arbeit des Verbands ein, sondern bilden auch eine Grundlage für neue Informationsmaterialien und Pilotprojekte in den kommenden Jahren. Sie zeigen: Viele unserer Mitglieder sind bereit, Teil der Lösung zu sein – wenn die Rahmenbedingungen stimmen.

3. Kompetenzteams

Nach den Präsidiumswahlen im Oktober 2022 wurden nach der Bestimmung der Zuständigkeit der einzelnen Präsidiumsmitglieder auch die Kompetenzteams neu formiert. Die Landesverbände wurden zur Mitarbeit aufgerufen, so dass im Frühjahr 2023 die Arbeit aufgenommen werden konnte. Die Kompetenzteams (KT) haben auch im Berichtsjahr regelmäßige Sitzungen in Präsenz wie auch online abgehalten.

3.1 KT Gemeinnützigkeit

Unter der Leitung von Bundesschatzmeister Rudolf Limmer konnte das Kompetenzteam im Jahr 2024 seine intensive Vorarbeit abschließen. Die in den Vorjahren erarbeitete

Mustersatzung für Gemeinschaften wurde nach einer finalen Beratungsrunde dem Bundesvorstand vorgestellt und im Anschluss allen Landesverbänden zur Verfügung gestellt. Ergänzend erarbeitete das Team ein kompaktes **Handout zu den Vor- und Nachteilen der Gemeinnützigkeit**, das in verständlicher Sprache über rechtliche Rahmenbedingungen, steuerliche Effekte und praktische Handlungsspielräume informiert. Damit steht den Gliederungen ein wichtiger Orientierungsrahmen zur Verfügung.

3.2 KT Lobbyarbeit Wohnungspolitik

Das Kompetenzteam Lobbyarbeit unter der Leitung von Bernd Heuer beschäftigte sich 2024 intensiv mit den Folgen der gescheiterten Ampelkoalition und dem sich kurzfristig entwickelnden Bundestagswahlkampf. Darüber hinaus wurden **Gespräche im Rahmen der Europawahl** mit Abgeordneten verschiedener Parteien geführt.

Neu diskutiert wurde das verbandsinterne Diskussionsformat „**Politische Talkrunde Verband Wohneigentum**“ (**Arbeitstitel**), das künftig als Plattform für den gremienübergreifenden Austausch zu aktuellen politischen Themen dienen soll. Zudem analysierte das KT die politischen Entwicklungen der **Landtagswahlen in Sachsen und Thüringen**, um spezifische Handlungsempfehlungen zur Interessenvertretung vor Ort abzuleiten.

3.3 KT Öffentlichkeitsarbeit und Mitgliederwerbung/Ehrenamt

Das 2023 neu ausgerichtete KT Öffentlichkeitsarbeit, unter der Leitung von Peter Preuß, arbeitete 2024 mit der Bundesgeschäftsstelle eng an der **Optimierung der Onlinekommunikation**. Eine beauftragte Agentur analysierte im Rahmen von zwei Workshops den Status quo der Verbandswebseiten, der Social-Media-Präsenz sowie der SEO-Performance. Auf Basis der Ergebnisse werden in 2025 Empfehlungen zur Steigerung der Sichtbarkeit und Nutzerfreundlichkeit umgesetzt.

Zudem wurde eine **Ehrenamts-Kampagne** konzipiert, die Mitglieder des Verbands porträtiert und ihr ehrenamtliches Engagement sichtbar macht. Ziel ist es, das Ehrenamt aufzuwerten, neue Mitmachanreize zu schaffen und die Vielfalt des Engagements im Verband zu zeigen.

3.4 KT Ökologie und Garten

Das von Siegfried Berger geleitete KT baute 2024 auf der verabschiedeten **Bodenposition** und „**Jeder Tropfen zählt**“ sowie der bestehenden Leitlinien „**Naturnah Gärtnern**“ weiter auf. Die fachliche Gartenberatung ist weiterhin ein Alleinstellungsmerkmal des Verbands und ein positiver Gegenentwurf zu oft kritisierten Wohnsiedlungen ohne ökologischen Mehrwert.

Die Mitglieder des Kompetenzteams konzipierten erneut die **Online-Gartenwoche**, die auch über die Verbandsgrenzen hinaus stark nachgefragt war und sich als fester Baustein der Gartenkommunikation etabliert hat. Ebenso entwickelte und realisierte das Team die erneute Kooperation des Verbands bei der Aktionswoche „Torffrei Gärtnern“ des BMEL.

3.5 KT Verbandsentwicklung

Nach intensiver Vorarbeit im Jahr 2023 konzentrierte sich das KT Verbandsentwicklung unter der Leitung von Präsident Peter Wegner 2024 auf die Umsetzung der ersten Maßnahmen durch die Bundesgeschäftsstelle. Im Mittelpunkt stand die Einführung des Systems HumHub unter dem Namen „**Mein Verband Wohneigentum**“, das als interne Kommunikations- und Austauschplattform etabliert wird.

Zudem wurde ein **Leistungsaustausch unter den Landesverbänden** angeregt. Dazu wurden bestehende Angebote erfasst und verbandsinterne Bedarfe abgefragt, um perspektivisch Synergien zu heben und Ressourcen gezielt zu bündeln.

3.6 KT Verbraucherschutz/-beratung und Schulungen

Das von Andrea Müller-Nadjm geleitete KT war 2024 maßgeblich an der Konzeption und Weiterentwicklung der neuen „Woche des Wohneigentums“ beteiligt. Aufbauend auf den Erfahrungen der ersten Ausgabe im Frühjahr 2024 beschäftigte sich das Team mit der Feinkonzeption, Themenwahl und Referentenauswahl.

Dabei wurden Rückmeldungen der Teilnehmenden systematisch ausgewertet und in die Planung weiterer Veranstaltungen eingebunden. Der hohe Zuspruch zeigt, dass das Format eine wichtige Lücke schließt – zwischen fundierter Verbraucherinformation und praktischer Unterstützung im Alltag selbstnutzender Eigentümerinnen und Eigentümer.

4. Arbeitskreise/Veranstaltungen

- **Gartenberatung 18.-19. September 2024 in Hessen**

Die Tagung der hauptberuflichen Gartenberaterinnen und Gartenberater fand am 10.–11. Dezember 2024 in Bonn statt. Themenschwerpunkte waren die Weiterentwicklung der Website gartenberatung.de, neue Inhalte für Publikationen sowie eine stärkere Fokussierung auf klimaresilientes Gärtnern. Die beiden Online-Gartenwochen im Frühjahr und Herbst verzeichneten erneut hohe Teilnehmerzahlen und erfreuten sich großer Resonanz auch außerhalb des Verbands.

Inhaltlich wurden neue Themen vorbereitet, darunter ein Faltblatt „Kinder im Garten“, eine geplante Broschüre für Gartenanfänger*innen sowie Positionspapiere zu ökologischem Pflanzenschutz und zum Umgang mit Neophyten. Die nächste Tagung der gesamten Gartenberatung findet im Oktober 2025 in Dortmund statt.

- **Jugendbeauftragte**

Unter der Leitung von Thomas Reimers, Bundesjugendbeauftragter, kam die Arbeitsgruppe Kinder- und Jugendarbeit auch 2024 mehrfach zusammen. Ziel war es, **Informationsmaterial und Praxistipps** für Kinder- und Jugendbeauftragte in den Landesverbänden aufzubereiten und die Arbeit vor Ort zu unterstützen.

Geplant war ursprünglich, den Geschützten Bereich im CMS des Bundesverbands entsprechend zu erweitern. Mit Blick auf die Einführung der neuen digitalen Plattform „Mein Verband Wohneigentum“ wurde die Pflege der bisherigen Seite jedoch zunächst eingestellt. Die Aufbereitung und Bereitstellung der Inhalte soll ab 2025 auf dem neuen System erfolgen, um eine zentrale, moderne und benutzerfreundliche Arbeitsumgebung für die engagierten Ehrenamtlichen zu schaffen.

5. Information und Öffentlichkeitsarbeit

Die professionelle Öffentlichkeitsarbeit durch Anna Florenske und Katrin Ahmerkamp als Pressesprecherinnen agierte auch 2024 höchst erfolgreich. Es wurden zahlreiche Presseanfragen bedient, Interviews vermittelt, Publikationen erstellt, Stellungnahmen des Verbands und Hintergrundinformationen weitergegeben. Hohen Anteil hatte die Recherchearbeit als Grundlage für die Positionierung des Verbands in den aktuellen wohnungspolitischen Debatten, aber auch für das Verfassen von Verbraucherinformation.

5.1 Aktuelle Öffentlichkeitsarbeit

- **Pressemitteilungen, Presseanfragen, Interviews**

Im Jahr 2024 konnte der Verband Wohneigentum seine Präsenz in den Medien behaupten und ausbauen. Besonders im Fokus stand der 28. Bundeswettbewerb „Wohneigentum – für Generationen handeln“, der eine Vielzahl regionaler und überregionaler Berichterstattungen nach sich zog – darunter in der Frankenpost, der Lüneburger Landeszeitung, dem Wochenspiegel Saarbrücken, baden online und der Saarbrücker Zeitung. Die SWR Aktuell Lokalfenster Baden-Württemberg und der BR Frankenschau begleiteten den Jurybesuch filmisch. Insgesamt erschienen mehr als 30 Beiträge zum Wettbewerb – online, in Printmedien und im Hörfunk.

Auch darüber hinaus war der Verband mit seinen Positionen in den Medien vertreten. Peter Wegner wurde u. a. im Rahmen eines Beitrags zum Thema Erbbaurecht in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide interviewt. Ebenso wurde das Thema in einem ausführlichen Beitrag der Erbbau-Zeitung und in einem Interview mit Verena Örenbas im WDR in den Blick genommen. Verena Örenbas war als Expertin zum Thema Hauskauf im Handelsblatt präsent. Der Generalanzeiger berichtete auf einer halben Seite über die Wohnraum-Befragung, auch das Bundesbaublatt griff das Thema ausführlich auf (beide Artikel auf Initiative von Katrin Ahmerkamp); auch sonst wurde die Umfrage in etlichen Medien aufgegriffen. Der Deutschlandfunk berichtete über die Herausforderungen der neuen Heizungsförderung mit einer Einordnung von Anna Florenske.

Erfreulich wegen der großen Reichweite der Artikel sind die Veröffentlichung zum "Grundsteuer-Irrsinn" im Spiegel und zwei Erwähnungen in Bild-online zum Thema Elementarschadenversicherung.

Thematisch griffen Pressemitteilungen und Medienanfragen unter anderem die neuen Förderprogramme „Jung kauft Alt“ und „Wohneigentum für Familien“, die Grundsteuerreform, das GEG, das Thema Erbbaurecht sowie Fragen rund um Barrierefreiheit und klimafreundliche Sanierung auf. Fachbeiträge wurden u. a. in der ErbbauZ (Zeitschrift für Erbbaurecht) und im Bundesbaublatt platziert.

Die Social-Media-Aktivitäten – insbesondere auf Facebook und X – begleiteten die politische Arbeit, die verbandlichen Veranstaltungen wie den Bundeswettbewerb sowie die Woche des Wohneigentums.

- **Weiteres**

Im Berichtsjahr wurden einige Printprodukte erstellt (siehe I.5.1)

Grundlegendes zum Auftritt des Verbands wurde ebenfalls überlegt. So soll unter anderem das Corporate Design (CD) angepasst werden. Die Optik der Printprodukte wie Folder und Broschüren soll modernisiert werden und etwas klarer und leichter erscheinen, passend zur aufgeräumt gestalteten Website.

Um die Sichtbarkeit des Verbands über die Websites zu erhöhen, wurde außerdem ein gemeinschaftliches Projekt mit den Landesverbänden in gestartet, deren Ergebnisse im Jahr 2025 finalisiert werden sollen.

5.2 Verbandsmedien

- **Mitgliedermagazin und weitere Printprodukte**

Klassisches Medium ist die Printausgabe der monatlich erscheinenden Mitgliederzeitschrift, die von der Familienheim und Garten Verlagsgesellschaft mbH produziert wird. Das Mitgliedermagazin Familienheim und Garten wird seit 2016 zusätzlich als E-Paper angeboten, eine komfortable Alternative oder eine elektronische Ergänzung zur gedruckten Ausgabe zu geringem Aufpreis. Die wohnungs- und verbraucherpolitischen Beiträge bringt der Verband auf den ersten fünf Seiten ein, ebenso praktische Verbraucherinformation rund um Haus und Garten. Für die Landesverbände stehen Seiten für Landesmitteilungen zur Verfügung, die als offizielles Verbandsorgan für Einladungen zu Versammlungen und zur Information über das Verbandsleben genutzt werden.

Mit Broschüren und Foldern zu wohnungspolitischen oder Verbraucherthemen gibt der Verband Informationen, oft mit Checklisten für die praktische Umsetzung, rund um Haus und Garten heraus.

- **Websites und Onlinekommunikation**

Die offizielle Seite des Bundesverbands (betrieben von der Bundesgeschäftsstelle) ist verband-wohneigentum.de, die mit allen Websites der Landesverbände verknüpft ist. Die Teilnehmer am GroupSystem, das der Bundesverband allen Landesverbänden und Untergliederungen kostenlos zur Verfügung stellt, profitieren von laufenden Modernisierungen z. B. bezogen auf Datenschutz, einem einheitlichen Erscheinungsbild und von Globalen Seiten, mit denen Landesverbände und Gemeinschaften allgemein interessante Informationen jeweils individuell einbinden können, etwa die Pressemitteilungen des Bundesverbands,. Auf dieser Plattform werden alle wohnungspolitischen Positionen und Verbraucherinformationen des Verbands publiziert. Besonderen Service für die Nutzerinnen und Nutzer des GroupSystems bot im Berichtsjahr Beratung und auch individuelle Unterstützung durch Jean-Merri Röger, Assistenz der Geschäftsführung.

Eine weitere attraktive Website ist gartenberatung.de. Das Redaktionsteam besteht aus den hauptberuflichen Gartenberatern, das engere Team aus Martin Breidbach (Bundesgartenberater), Sven Görlitz (Gartenberater LV Baden-Württemberg) sowie Anna Florenske. Die hauptamtlichen Gartenberater ergänzen durch Erklär-Videos, die auf der Website eingebunden werden, und durch Beratung in allen gärtnerischen Fragen das öffentlichkeitswirksame Angebot.

Ebenso pflegt die Familienheim und Garten Verlagsgesellschaft mbH eine eigene Website. Sie dient unter anderem als großes Archiv für alle Themen rund um Haus und Garten. Mit dem

Newsletter Leserreisen werden die Mitglieder über aktuelle Angebote der Reisesparte informiert.

Um die Sichtbarkeit des Verbands über die Websites zu erhöhen, wurde ein gemeinschaftliches Projekt mit den Landesverbänden in Angriff genommen, deren Ergebnisse im Jahr 2025 finalisiert werden sollen.

- **Newsletter**

Einmal monatlich versendet der Verband Wohneigentum einen Newsletter und zusätzlich einen Presse-Newsletter zu aktuellen politischen und Verbraucherthemen rund um das Wohneigentum. Ebenfalls einmal im Monat wird der Garten-Newsletter zu aktuellen Garten-themen versendet. Auch hier werden zusätzliche Pressemitteilungen ausgesandt.

- **Social Media**

Im Jahr 2024 wurde die Social-Media-Arbeit des Verbands Wohneigentum im Rahmen einer umfassenden Analyse der digitalen Verbandskommunikation überprüft und Verbesserungspotential identifiziert. Ziel war es, die digitale Sichtbarkeit zu erhöhen und die Kanäle strategisch weiterzuentwickeln. Die Ergebnisse der Analyse münden in ein Konzept, das 2025 erarbeitet und vorgestellt wird.

Facebook bleibt für den Verband das zentrale Instrument zur Mitgliederansprache und zum Community-Building. Inhalte wie aktuelle Positionierungen, Veranstaltungsformate wie die „Woche des Wohneigentums“ oder Hinweise zur Gartenberatung stoßen hier auf gute Resonanz. Die Plattform wird als wichtiger Baustein zur Stärkung des Markenprofils „Verband Wohneigentum“ aktiv genutzt.

Die Plattform X hingegen wurde 2024 bewusst kritisch betrachtet. Die ursprünglich intensive Nutzung zur politischen Vernetzung und Positionierung wurde angesichts der zunehmenden tendenziösen Diskursveränderung überdacht. Das Präsidium beschloss, sich schrittweise von der Plattform zurückzuziehen. Der vollständige Ausstieg ist für 2025 geplant und wird im Rahmen eines neuen, ganzheitlichen Social-Media-Konzepts umgesetzt.

Ebenfalls beschlossen wurde, ab 2025 eine neue Stelle zur Betreuung der Social-Media-Kommunikation zu schaffen. Diese soll neben dem strategischen Ausbau auch einheitliche Vorlagen für die Landesverbände entwickeln. Ziel ist ein stimmiges, professionelles Auftreten in den sozialen Medien über alle Verbandsebenen hinweg.

5.3 Datenschutz und Lobbyregister

- **Datenschutz**

Seit 2018 unterstützt der Bundesverband die Landesverbände bei der Aufgabe, datenschutzrechtlich korrekt und sicher agieren und ihrerseits den Untergliederungen Sicherheit verschaffen zu können. Die Kosten der Fa. Interev, Jürgen Recha (Datenschutzbeauftragter für den Bundesverband und die Landes- sowie Bezirksverbände), werden laut Präsidiumsbeschluss vorläufig vom Bundesverband getragen. Die Umsetzung des Datenschutzes obliegt den jeweiligen Vorständen als Organisationsverantwortlichen.

- **Lobbyregister**

Seit dem 1. Januar 2022 ist der Verband Wohneigentum im Lobbyregister des Deutschen Bundestages eingetragen. Mit dem Inkrafttreten der Novelle des Lobbyregistergesetzes am 1. März 2024 wurden die Transparenzpflichten für Interessenvertretungen erheblich erweitert.

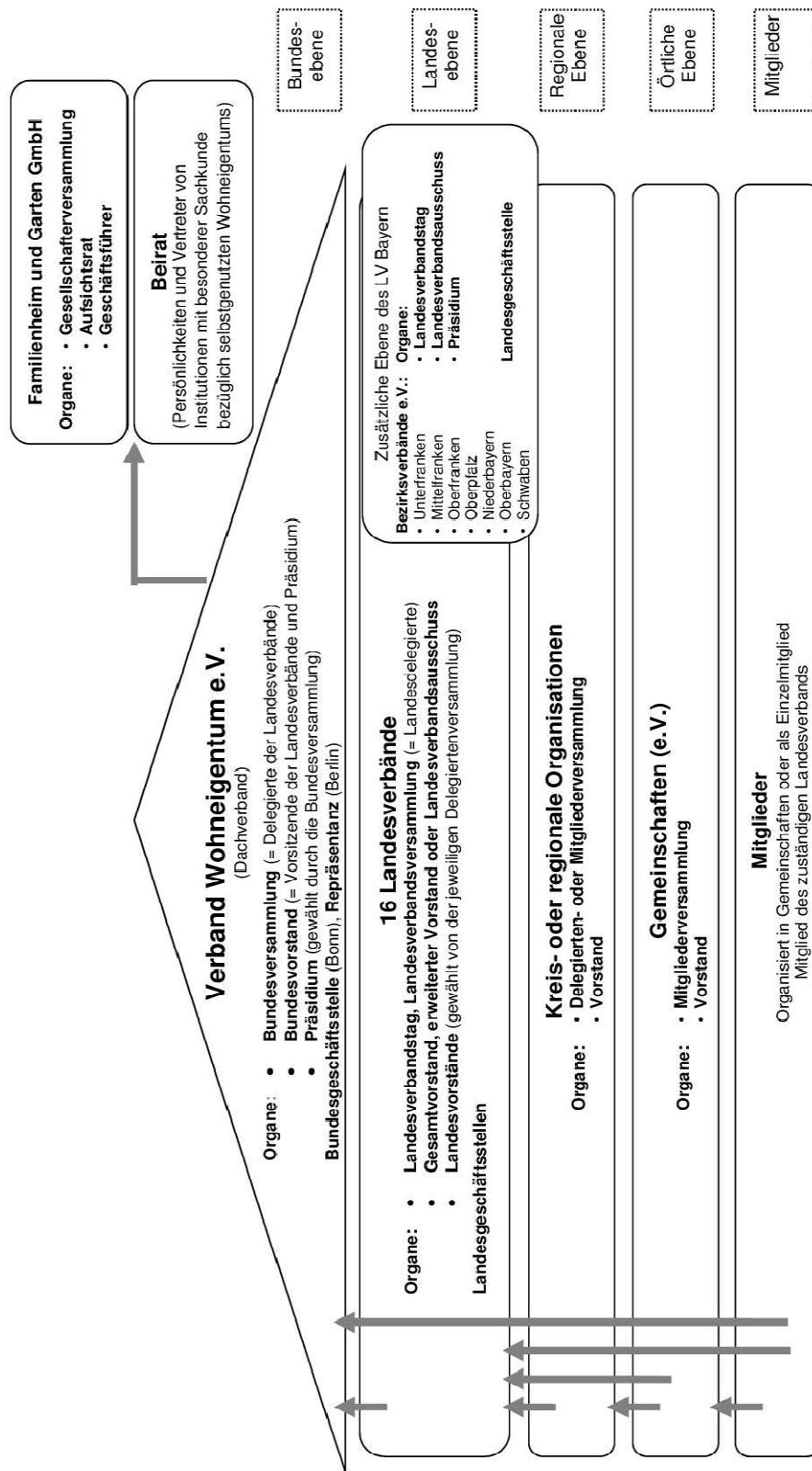
Zu den wichtigsten Neuerungen zählen:

- **Erweiterte Eintragungspflicht:** Bereits der Kontakt zu Mitarbeitenden von Bundestagsabgeordneten oder Referatsleitungen in Bundesministerien kann eine Registrierungspflicht auslösen.
- **Angabe konkreter Regelungsvorhaben:** Es müssen alle aktuellen, geplanten oder angestrebten Gesetzes- oder Verordnungsvorhaben benannt werden, zu denen Interessenvertretung betrieben wird.
- **Veröffentlichung von Stellungnahmen:** Grundlegende schriftliche Stellungnahmen und Gutachten zu den angegebenen Regelungsvorhaben sind spätestens bis zum Ende des laufenden Quartals nach ihrer Absendung im Lobbyregister hochzuladen.
- **Detaillierte Finanzangaben:** Zuwendungen aus öffentlicher Hand über 10.000 Euro jährlich sowie Schenkungen oder Mitgliedsbeiträge, die bestimmte Schwellenwerte überschreiten, müssen namentlich angegeben werden.
- **Offenlegung von Mandaten:** Es ist anzugeben, ob vertretungsberechtigte Personen in den letzten fünf Jahren ein Mandat, Amt oder eine Funktion in Bundestag, Bundesregierung oder Bundesverwaltung innehatten (sog. "Drehtüreffekt").

Der Verband Wohneigentum hat seinen Eintrag im Lobbyregister entsprechend den neuen gesetzlichen Anforderungen aktualisiert. Die Angaben sind öffentlich einsehbar unter: www.bundestag.de/lobbyregister

6. Organisation

6.1 Organigramm



6.2 Präsidium

Das Präsidium leitet und repräsentiert den Verband Wohneigentum – Bundesverband, indem es die Sitzungen der Organe vorbereitet und die gemeinsamen Beschlüsse ausführt, unterstützt von der Bundesgeschäftsstelle. Im Berichtsjahr gab es vier Präsidiumssitzungen: im April (Berlin, mit vorhergehender Beiratssitzung), Juni (Bonn, mit anschließender Bundesvorstandssitzung), September (digital) und November (Bonn). Die vom Präsidium berufenen Kompetenzteams werden auch jeweils von einem Präsidiumsmitglied geleitet. Der Präsident und die weiteren Präsidiumsmitglieder sowie die leitenden Mitarbeiterinnen der Bundesgeschäftsstelle, vertreten den Verband bei Gesprächen mit Politikern und Vertretern von Bundesministerien, in Veranstaltungen und Tagungen von Ministerien und Verbänden, auch bei Verbandstagen der Mitgliedsverbände.

Auf der Bundesversammlung im Oktober 2022 war Manfred Jost als Präsident bestätigt worden. Er starb am 15. März 2023. Das Präsidium beschloss, dass keine Neuwahlen abgehalten werden, sondern wie satzungsmäßig vorgesehen der 1. Vizepräsident Peter Wegner die Funktion als amtierender Präsident wahrnimmt.

Präsidiumsmitglieder

- Manfred Jost, Präsident bis 15.03.2023, LV Saarland
- Peter Wegner, Präsident ab 16.03.2023, LV Niedersachsen
- Bernd Heuer, Vizepräsident ab 16.03.2023, LV Schleswig-Holstein
- Rudolf Limmer, Bundesschatzmeister, LV Bayern
- Siegfried Berger, LV Brandenburg
- Andrea Müller-Nadjm, LV Hessen
- Peter Preuß, LV Nordrhein-Westfalen

Ehrenpräsident

- Hans Rauch, LV Baden-Württemberg

6.3 Bundesvorstand

Im Bundesvorstand versammeln sich die Landesverbandsvorsitzenden als Vertreter der Mitgliedsverbände, die ein der Größe des jeweiligen Landesverbands proportionales Stimmrecht ausüben, und die Mitglieder des Präsidiums. Regelmäßig sind der Ehrenpräsident, der Beiratsvorsitzende und die Landesgeschäftsführerinnen und -geschäftsführer sowie Vertreterinnen der Familienheim und Garten Verlagsgesellschaft mbH als Gäste eingeladen, außerdem sind Mitarbeiter*innen der Bundesgeschäftsstelle anwesend. Der Bundesvorstand berät und beschließt über alle wesentlichen Angelegenheiten, die den Zweck des Verbands und die Umsetzung der Verbandsziele sowie Verbandsinterna betreffen. Im Berichtsjahr fand die Sitzung am 21. und 22. Juni 2024 in Bonn statt.

6.4 Bundesversammlung

Die Bundesversammlung ist die Mitgliederversammlung des Verbands Wohneigentum, insbesondere zuständig für die Festlegung von Richtlinien für die Arbeit des Bundesvorstands, Satzungsänderungen, Wahl und Entlastung des Präsidiums. Die Delegierten treten alle drei Jahre zusammen. Im Berichtsjahr fand keine Bundesversammlung statt.

6.5 Beirat

Der Beirat ist ein besonderes Beratungsgremium, dem Persönlichkeiten angehören, die in unterschiedlicher Weise politisch, gesellschaftlich oder wissenschaftlich aktiv sind. Berufen werden Einzelpersonen ebenso wie Vertreter und Vertreterinnen von Ministerien oder Organisationen, die in den Bereichen Wohnen und Bauen, Erwerb und Erhalt von selbstgenutztem Wohneigentum, Siedlungs- und Stadtentwicklung besonders sachkundig und erfahren sind.

Beiratsmitglieder

- Ulrich Müller, Geschäftsführender Vorstand des KSD – Katholischer Siedlungsdienst e. V. (Beiratsvorsitzender)
- Christian Huttenloher, Generalsekretär des DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (Stellvertretender Beiratsvorsitzender)
- Daniel Föst MdB, Sprecher Bau- und Wohnungspolitik der FDP-Bundestagsfraktion
- Jutta Gurkmann, Geschäftsbereichsleiterin Verbraucherpolitik, Verbraucherzentrale Bundesverband (berufen November 2023)
- Axel Guthmann, LBS-Verbandsdirektor
- Annett Jura, Abteilungsleiterin Wohnungswesen und Immobilienwirtschaft im BMWWSB
- Dr. Jan-Marco Luczak MdB, Sprecher für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen der CDU/CSU-Bundestagsfraktion
- Franziska Mascheck MdB, Stellv. baupolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion (berufen März 2023)
- Dr. Thomas Schmidt, Referatsleiter Gartenbau, Landschaftsbau im Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft
- Christina-Johanne Schröder MdB, Sprecherin für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen Mitglied im Ausschuss für Ernährung und Landwirtschaft der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Prof. Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Bauinstitut für den Wohnungsbau, Bauforschung und Verlag (ARGE SH)

6.6 Ehrungen

Inhaber der Großen Goldenen Ehrennadel

- Dr. Ottobert Brintzinger, MinDirig a. D., LV Schleswig-Holstein
- Manfred Jost (Präsident), LV Saarland, gestorben 15.03.2023
- Hans Rauch, Ehrenpräsident, LV Baden-Württemberg
- Siegmund Schauer, LV Bayern
- Jost Schulze, MinRat a. D., Sachsen, gestorben 03.01.2023
- Peter Wegner (Präsident)

Inhaber des Ehrenbeckers des Verbands Wohneigentum

- Ruth Gemein, LV Niedersachsen
- Herbert Möller, LV Schleswig-Holstein
- Roland Walther, LV Rheinland-Pfalz, gestorben 10.08.2023
- Walter Zimmermann, LV Bayern

Inhaber der Silbernen Ehrennadel

- Christian Benoist, LV Bayern
- Dr. Heinz Engelhaupt, LV Schleswig-Holstein
- Felix Hahn, LV Berlin-Brandenburg
- Hans-Michael Schiller, LV Nordrhein-Westfalen
- Wolfgang Schmidt, LV Bremen
- Wolfgang Szubin, LV Nordrhein-Westfalen

Inhaber des Ehrenzeichens des Verbands Wohneigentum

- Norbert Ammer, LV Bayern
- Christian Benoist, LV Bayern
- Alfred Claus, LV Thüringen
- Wolfgang Gasser, LV Niedersachsen
- Josef Gehring, LV Baden-Württemberg
- Hans-Jochen Gerlach, LV Nordrhein-Westfalen
- Ernst Granzow, LV Baden-Württemberg
- Helge Güttler, LV Niedersachsen
- Dr. Wolfram Heine, LV Sachsen
- Gisela Hinderberger, LV Baden-Württemberg
- Manfred Kaack, LV Schleswig-Holstein
- Thomas Kowalk, LV Mecklenburg-Vorpommern
- Karl-Heinz Liebold, LV Sachsen
- Axel Roth, LV Baden-Württemberg, gestorben 05.11.2023
- Elke Siebenbaum, LV Schleswig-Holstein
- Günter Sieker, LV Niedersachsen
- Horst Tiefenbach, LV Nordrhein-Westfalen
- Horst Weißmann, LV Mecklenburg-Vorpommern
- Christa Wirtz, LV Nordrhein-Westfalen

6.7 Kompetenzteams und Beauftragte des Bundesverbands

Das Präsidium hat zur Unterstützung der Bundesverbandsarbeit sechs Kompetenzteams (KT) eingerichtet. Berufen wurden Personen, die von den Landesverbänden benannt und vom Präsidium zur Mitarbeit eingeladen wurden.

- **KT Gemeinnützigkeit**

- Rudolf Limmer, Präsidium, KT-Leitung
- Fredy Bitzer, LV Hessen
- Roger Gapp, LV Berlin-Brandenburg
- Anja Monschau, Familienheim und Garten
- Malte Ohl, LV Schleswig-Holstein
- Verena Örenbas, Bundesgeschäftsstelle
- Carola Olschefschi, LV Nordrhein-Westfalen
- Martina Rischen-Rempe (seit September 2024)
- Petra Uertz, Bundesgeschäftsstelle (bis April 2024)

- **KT Lobbyarbeit Wohnungspolitik**

- Bernd Heuer, Präsidium, KT-Leitung
- Klaus Büttner, LV Bayern
- Dr. Herlind Gundelach, LV Hamburg
- Felix Hahn, LV Berlin-Brandenburg
- Klaus Kobelt, LV Sachsen
- Jan Koch, LV Nordrhein-Westfalen
- Hartmut Kutschki, LV Niedersachsen
- Anja Monschau, Familienheim und Garten
- Verena Örenbas, Bundesgeschäftsstelle
- Peter Preuß, LV Nordrhein-Westfalen

- **KT Öffentlichkeitsarbeit und Mitgliederwerbung / Ehrenamt**

- Peter Preuß, Präsidium, KT-Leitung
- Katrin Ahmerkamp, Bundesgeschäftsstelle
- Anna Florenske, Bundesgeschäftsstelle
- Andreas Kröner, LV Nordrhein-Westfalen
- Malte Ohl, LV Schleswig-Holstein
- Thomas Reimers, Bundesjugendbeauftragter, LV Niedersachsen
- Herbert Röder, LV Bayern
- Michael Schreiber, LV Hessen
- Bernd Stiegler, LV Sachsen
- Cornelia Ziegler, Familienheim und Garten

- **KT Ökologie und Garten**

- Siegfried Berger, Präsidium, KT-Leitung
- Martin Breidbach, Bundesgartenberater, LV Hessen
- Philippe Dahlmann, LV Nordrhein-Westfalen
- Anna Florenske, Bundesgeschäftsstelle
- Sven Görlitz, LV Baden-Württemberg
- Waltraud Herdegen, LV Bayern
- Roswitha Koch, LV Schleswig-Holstein
- Angela Rudolf, LV Niedersachsen
- Cornelia Ziegler, Familienheim und Garten

- **KT Verbandsentwicklung**

- Peter Wegner, Präsidium, KT-Leitung
- Michael Dröge, LV Nordrhein-Westfalen
- Jens Hahmann, LV Sachsen
- Wolfgang Kotte, LV Schleswig-Holstein
- Anja Monschau, Familienheim und Garten
- Verena Örenbas, Bundesgeschäftsstelle
- Heinz-Jürgen Quooß, LV Hessen
- Uli Reinwald, LV Bayern
- Jean-Merri Röger (seit April 2024)
- Mazlum Sacik, LV Niedersachsen
- Heinz-Joachim Scheffler, LV Mecklenburg-Vorpommern
- Petra Uertz, Bundesgeschäftsstelle (bis April 2024)

- **KT Verbraucherschutz/-beratung und Schulungen**

- Andrea Müller-Nadjm, Präsidium, KT-Leitung
- Jürgen Beisner, LV Niedersachsen
- Wolfgang Bock, LV Nordrhein-Westfalen
- Andreas Leiser, LV Sachsen-Anhalt
- Geraldine Fahle, Bundesgeschäftsstelle
- Anja Monschau, Familienheim und Garten
- Verena Örenbas, Bundesgeschäftsstelle
- Uli Reinwald, LV Bayern
- Herbert Röder, LV Bayern
- Bernd Schwesinger, LV Hessen
- Helmut Weigt, LV Rheinland-Pfalz

- **Bundesgartenberater**

Der Bundesgartenberater vertritt den Bundesverband bei Fachveranstaltungen und koordiniert die verbandsinternen Tagungen der Gartenberatung. Darüber hinaus arbeitet er im Redaktionsteam der Website „gartenberatung.de“ und im Kompetenzteam „Ökologie und Garten“ mit. Er berät die Mitarbeiterinnen der Öffentlichkeitsarbeit des Verbands bei allen „grünen“ Themen. Außerdem steht er regelmäßig als Jurymitglied beim Bundeswettbewerb zur Verfügung. Als Bundesgartenberater ist Martin Breidbach, Gartenberater des Verbands Wohneigentum Hessen e.V., seit November 2002 im Einsatz.

- **Bundesjugendbeauftragter**

Der Bundesjugendbeauftragte wirkt innerhalb des Verbands mit den Jugendbeauftragten der Landesverbände auf eine Stärkung der Arbeit mit Kindern und Jugendlichen im Verband hin. Die inhaltliche Gestaltung der Treffen der Landesverbandsbeauftragten, der Erfahrungsaustausch und das Vermitteln von Arbeitshilfen sind Hauptaufgaben. Thomas Reimers (Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V.) hat seit November 2013 dieses Amt inne.

6.8 Bundesgeschäftsstelle

Die Bundesgeschäftsstelle ist zur Unterstützung des Präsidiums eingerichtet und erledigt Geschäftsführungs- und Verwaltungsaufgaben. Vorbereitung und Durchführung der Arbeit der Verbandsorgane, Kompetenzteams und Arbeitskreise sowie die Vertretung des Verbands bei Ministerien, Politik und Verbänden und schließlich der Öffentlichkeitsarbeit auf Bundesebene sind Hauptaufgaben. Daneben wird durch Beratung und Koordination die Arbeit der Landesverbände unterstützt. Die Bundesgeschäftsführerin nimmt zudem an den Sitzungen aller Organe und Gremien des Verbands mit beratender Stimme teil.

Mitarbeiterinnen

- Petra Uertz, Bundesgeschäftsführerin bis April 2024
- Verena Örenbas, Bundesgeschäftsführerin ab April 2024
- Geraldine Fahle, Referentin der Geschäftsführung
- Jean-Merri Roeger, Sekretariat/Assistenz der Geschäftsführung
- Katrin Ahmerkamp, Pressesprecherin (Teilzeit)
- Anna Florenske, Pressesprecherin (Teilzeit)
- Martina Rischen-Rempe, Buchhaltung (Teilzeit)
- Edeltraud Reitzer, Stellvertretende Bundesgeschäftsführerin (pausiert seit Juni 2021)

6.9 Familienheim und Garten Verlagsgesellschaft mbH

Der Verband Wohneigentum e.V. ist alleiniger Gesellschafter der Familienheim und Garten Verlagsgesellschaft mbH. Geschäftsführerin ist Anja Monschau, Chefredakteurin Cornelia Ziegler. Hauptgeschäftsfeld ist die Herstellung des Mitgliedermagazins, seit 1948 zunächst „Der Siedler“, seit 1978 „Familienheim und Garten“ (GmbH gegründet 1991). Zusammen mit der E-Paper-Ausgabe, die 2016 eingeführt wurde, und ihrer Website informiert die Zeitschrift Monat für Monat über aktuelle Themen rund um Haus und Garten. Hinzu kommen weitere Aufgaben wie Erstellen sonstiger Druckerzeugnisse und Werbeträger. Einen besonderen Service bietet das Angebot Leserreisen (seit 1997). Der Aufsichtsrat berät und kontrolliert die Geschäftsführung und berichtet der Gesellschafterversammlung über die Tätigkeit und den Geschäftsverlauf. Aufsichtsratsvorsitzender ist seit 2014 Dr. Heinz Engelhaupt, LV Schleswig-Holstein.

6.10 Mitgliedschaften und Kooperationen

Der Verband Wohneigentum e. V. ist Mitglied bei

- BAGSO – Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen e. V.
- Bundesverband der Kommunikatoren e.V. (BdKom)
- DGG – Deutsche Gartenbau-Gesellschaft 1822 e. V.
- DGVM – Deutsche Gesellschaft für Verbandsmanagement e. V., Bonn
- DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
- ifs Institut Wohneigentum im DV (ehemals ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e. V.)
- SFV – Siedlungsförderungsverein Hessen e. V.
- vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
- vzbv – Verbraucherzentrale Bundesverband e. V.

Der Verband kooperiert darüber hinaus mit dem BSB – Bauherren-Schutzbund e. V. und dem Bund der Versicherten (BdV)

7. Grundlagentexte

7.1 Leitbild

Wer wir sind. Aufgaben des Verbands Wohneigentum

- Wir sind der Verband, der sich für das Wohnen im Eigentum einsetzt.
- Wir treten als Familienverband für das familien- und altersgerechte Wohnen, auch für Mehrgenerationen-Wohnen ein.
- Wir sind ein sozialer Selbsthilfverband, der das Gemeinschaftsleben in den Siedlungen unterstützt und die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen fördert.
- Wir sind als Verband der Generationen der nachhaltigen und ökologischen Gestaltung von Haus, Garten und des Wohnumfelds verpflichtet.
- Wir sind ein Verbraucherschutz-Verband und bieten unabhängige Verbraucherinformation und -beratung rund um Haus und Garten an.
- Wir vertreten als Stimme der selbstnutzenden Wohneigentümer deren Belange in der Politik.

Was wir wollen. Ziele des Verbands Wohneigentum

- Wir wollen das selbstgenutzte Wohneigentum als Lebensmittelpunkt der Familien sowie als Grundstein der Vermögensbildung und Altersvorsorge fördern.
- Anschaffung und Erhalt des selbstgenutzten Wohneigentums sollen für jedermann, das heißt auch für so genannte Schwellenhaushalte, bezahlbar sein.
- Wir setzen uns für ressourcenschonendes Bauen und Wohnen ein.
- Wir wollen als "Träger öffentlicher Belange" an der Siedlungsentwicklung auf kommunaler und Kreisebene mitwirken.
- Wir wollen die gesellschaftspolitische Bedeutung des Wohneigentums - auch als Basis verantwortlichen sozialen Miteinanders - in der Öffentlichkeit bewusst machen.
- Gemeinsam wollen wir die Erhöhung der Eigentumsquote in Deutschland erreichen.

Wie wir handeln. Kultur, Werte und Prinzipien des Verbands Wohneigentum

- Die Wünsche und Bedürfnisse unserer Mitglieder bestimmen die Maxime unseres Handelns.
- Wir arbeiten in sozialem Miteinander und Füreinander, wir engagieren uns für die Integration der verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen.
- Entscheidungen werden nach demokratischen Regeln im offenen Austausch beraten und beschlossen. Die Entscheidungsfindung, die Entscheidung selbst und deren Umsetzung werden transparent gemacht.

- Wir hegen Respekt vor der Auffassung anderer.
- Wir, die Mitglieder und Funktionsträger, übernehmen ehrenamtliche Verantwortung für die verschiedenen Aufgaben im Verband.
- Wir, die hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, unterstützen die Funktionsträger in gegenseitigem Vertrauen zum Wohle der Mitglieder und des Verbands.

7.2 Leistungen

Dem Selbstverständnis des Verbands Wohneigentum als Interessenvertretung und Verbraucherschutz-Verband für die selbstnutzenden Wohneigentümer entsprechen die Leistungen des Verbands. Insbesondere steht die Förderung der Schaffung und des Erhalts des selbstgenutzten Wohneigentums als Familienheim, wo Familien einen angemessenen Ort des selbstgestalteten Lebens haben, seit jeher an erster Stelle.

Politikberatung

Der Bundesverband ist hauptsächlich mit Interessenvertretung auf Bundesebene befasst, insbesondere mit der Vertretung bei Bundesministerien, Behörden und Organisationen. Er pflegt die Zusammenarbeit mit anderen wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Verbänden. Als Dachverband, dessen Mitglieder 16 Landesverbände sind, bietet er Information über Gesetzgebungs- und Verordnungsvorhaben, Förderprogramme des Bundes und sonstige verbandsrelevante Themen. Durch Organisation von Diskussionsforen und Koordination wird die Arbeit der Landesverbände unterstützt.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit dient auf vielfältige Weise der Sichtbarkeit und der Markenschärfung des Verbands. Dazu zählen Pressemitteilungen und ein Presseservice mit weiteren Informationen, auch Hintergrundgespräche und Interviews mit Journalisten werden aktiv betrieben. Die verschiedenen Medien, die der Bundesverband unterhält, sind oben dargestellt, es sind Print- und elektronische Medien sowie Auftritte in Social Media. Der Bundesverband bietet mit der Website verband-wohneigentum.de, zugleich ein Redaktionssystem, das allen Landesverbänden und Gruppierungen für ihre Online-Präsenz kostenlos zur Verfügung steht und von rund 1.500 Verbandsgliederungen genutzt wird. Als weiteres Sprachrohr dient das Mitgliedermagazin Familienheim und Garten, auf dessen wohnungspolitischen Seiten die Öffentlichkeitsarbeit Verbandspolitik und Verbraucherinformationen publiziert. Regelmäßig gehen Exemplare an Politiker und Politikerinnen sowie an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Ministerien, um über die Perspektiven der selbstnutzenden Wohneigentümer zu informieren.

Verbraucherinformation

Die Leistungen des Verbands Wohneigentum an die Mitglieder werden von den Landesverbänden und ihren Untergliederungen erbracht, deren Verbandszweck im Sinn des § 52 Absatz 2 Nr. 16 bzw. Nr. 19 AO Förderung von Verbraucherberatung und Verbraucherschutz bzw. des Schutzes von Ehe und Familie ist. Da Hauseigentümer*innen typische Verbraucherinteressen haben, bedarf es der zielgerechten Verbraucherberatung und -information. Daher ist Verbraucherschutz (nach § 52 Absatz 2 Nr. 16 AO Verbraucherberatung und Verbraucherschutz) wesentliches Ziel des Verbands Wohneigentum. Zum Kernbereich zählen

die Fachberatungen rund ums Haus sowie die Gartenberatung. Der Leistungsumfang ist regional unterschiedlich, doch gehören beispielsweise die Grund- und Gebäudehaftpflichtversicherung sowie Rechtsberatung und in der Regel Rechtsschutz für Haus- und Grundbesitz zum Standard. Bau- und Sanierungsberatung, Tipps zu Finanzierung und Steuern werden vielfach angeboten. Auf den verschiedenen Ebenen werden Informationsveranstaltungen zu wichtigen Themen und neuen Regelungen rund um Haus und Grundstück abgehalten und überdies Schulungen für Ehrenamtliche angeboten. Gemeinschaftssinn und Nachbarschaftshilfe werden gefördert, Frauen- und Jugendarbeit, Reisen, Ausflüge und Feste gehören zum Verbandsleben. Nicht zuletzt engagieren sich die Landesverbände in der wohnungspolitischen Interessenvertretung auf Landesebene.

Interner Austausch

Um Erfahrungen auszutauschen, aber auch die neuen Herausforderungen gemeinsam zu analysieren und zu bearbeiten, werden regelmäßige Veranstaltungen der Verbandsorgane auf Bundesebene durchgeführt, ebenso wie Tagungen der Kompetenzteams, sowie – je nach personeller Kapazität – der Geschäftsführer*innen, Gartenberater*innen und Jugendbeauftragten. Je nach Bedarf können außerdem Arbeitskreistreffen und allgemeiner Erfahrungsaustausch organisiert werden.

7.3 Geschichte

Der Verband, der bundesweit aktiv und föderal strukturiert ist, hat seine ersten Wurzeln vor mehr als 100 Jahren in der sächsischen Provinz geschlagen, 2023 kann er sein offizielles 100. Gründungsfest in Sachsen feiern. Er gehört zu den Selbsthilfebewegungen, die sich Anfang des 20. Jahrhunderts aufgrund der wirtschaftlichen Notlage zusammenschlossen.

Erste Wurzeln und Gründung des Siedlerbunds

Unter dem Namen „Freie Arbeitsgemeinschaft für Kriegersiedlungen e. V. Sitz Dresden“ bot der Vorläufer des Verbands ab 1919 den bereits bestehenden Siedlergemeinschaften Beratung an und unterstützte diejenigen, die an Siedlerstellen interessiert waren, bei der Bildung von Genossenschaften. Damit sollten die gesetzlichen Möglichkeiten der Weimarer Zeit ausgeschöpft werden. Um die Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg zu lindern, hatte der Reichstag unter anderem die Verordnung über das Erbbaurecht (1919), das Reichssiedlungsgesetz (1919) und das Reichsheimstättengesetz (1920) erlassen. Mit der Dritten Notverordnung reagierte die Reichsregierung 1931 auf die Notlagen nach der Weltwirtschaftskrise und manifestierte in seinem 4. Kapitel die Grundlage für die „vorstädtische Kleinsiedlung“. Die Anwärter auf diese Kleinsiedlerstellen mussten bestimmte Auflagen erfüllen, vor allen Dingen war das Land zur Selbstversorgung gedacht: Anbau von Obst und Gemüse und Kleintierhaltung waren Pflicht. Hierbei benötigten die betroffenen Siedler und Siedlerinnen Unterstützung beim Hausbau in Gruppenselbsthilfe und fachliche Beratung bei der Bewirtschaftung der Gärten. Typisch für die damalige Zeit entstanden Siedlergemeinschaften als Selbsthilfevereine.

Der erste organisatorische Zusammenschluss „Freie Arbeitsgemeinschaft für Kriegersiedlungen e. V. Sitz Dresden“ war bereits hier und da über die eigene Region hinaus aktiv, so zum Beispiel in Schleswig-Holstein. Bis zur Gründung des Deutschen Siedlerbunds e. V. (mit

Sitz in Berlin) 1935, durchlief der Verein verschiedene Stationen, unter anderem als „Allgemeiner Sächsischer Siedlerverband e. V. Dresden“ (1923) und „Deutscher Siedlerbund e. V. Sitz Dresden“ (1933/1935). Erst von Berlin aus wurde die Arbeit systematisch auf ganz Deutschland ausgeweitet. Der Deutsche Siedlerbund wurde durch das Reichsarbeitsministerium offiziell mit der Betreuung der Kleinsiedler beauftragt. Wie fast alle Vereine dieser Zeit der Gleichschaltung, konnte sich auch dieser Verein nicht der nationalsozialistischen Ideologie verschließen, auch wenn er seinem Zweck – Betreuung der Siedler – stets treu blieb. Der Bundesleiter wurde 1942, sein Stellvertreter 1944 seiner Ämter enthoben.

Nachkriegsentwicklung

Nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte wieder schlimmste Wohnungsnot. In den zerbombten Städten mussten nicht nur die Einheimischen, sondern auch Ströme von Flüchtlingen und Vertriebenen untergebracht werden. Der Deutsche Siedlerbund existierte nicht mehr, allerdings blieben viele Gemeinschaften bestehen. Auf dieser Basis konnte der Verband neu organisiert werden. Ministerialdirigent Wilhelm Gisbertz, der sich seit 1925 als Leiter des Ressorts für Kleinsiedlungs- und Kleingartenwesen im Reichsarbeitsministerium und nach dem Krieg als Leiter der Siedlungsabteilung im nordrhein-westfälischen Ernährungsministerium der Anliegen der Siedler angenommen hatte, wurde 1946 der erste Vorsitzende des sich reorganisierenden Deutschen Siedlerbunds, zunächst nur für die britische Zone. Dem „Ersten Deutschen Siedlertag“ am 3. Oktober 1952 in Bonn schloss sich anderntags die Mitgliederversammlung der selbständigen Siedlerbünde von neun Bundesländern an, die den Deutschen Siedlerbund als „Gesamtverband deutscher Siedlerbünde“ gründeten. Schließlich war 1956 mit dem Beitritt der letzten westdeutschen Siedlerbünde der organisatorische Aufbau vorläufig abgeschlossen.

Wegen der Aufteilung in vier von den Alliierten kontrollierten Zonen und der späteren Teilung in Bundesrepublik und DDR entwickelten sich die neuen Strukturen und auch die Zwecksetzung uneinheitlich. Während im Westen der Siedlerbund auf Bundesebene neu gegründet wurde, schlossen sich die Siedlergemeinschaften der DDR – nach Integration im Freien Deutschen Gewerkschaftsbund (FDGB) 1949 – im eigens am 29. November 1959 in Leipzig gegründeten „Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter“ (VKSK) zusammen. Wesentliches Ziel der „Siedlersparte“ im Osten war die Produktion von Gartenfrüchten und Zucht von Kleintieren, nicht nur für die Selbstversorgung, sondern auch zur Versorgung der Bevölkerung. Satzungszweck des Siedlerbundes im Westen war die Förderung des Kleinsiedlungswesens, die Schaffung von Wohneigentum für jedermann.

Bis zur sogenannten „kleinen Wiedervereinigung“ war auch das Saarland von der Westdeutschen Entwicklung abgeschnitten. Die nach dem Zweiten Weltkrieg eingesetzte französische Militärregierung achtete sorgsam darauf, dass Deutschland keinen Einfluss nehmen konnte. Daher waren alle Vereine gehalten, eigenständige Verwaltungen aufzubauen. Der 1950 gegründete saarländische Siedlerbund kam erst im Jahr 1956 – nach der Volksbefragung vom Herbst 1955 und noch vor der politischen Vereinigung des Saarlandes mit der Bundesrepublik (1957) – zum Bundesverband.

Wiedervereinigung und Grundsatzprogramm

Nach der politischen Wende von 1989 und der Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990, in deren Zuge auch die ursprünglichen Länder in ihren früheren Grenzen wiedererrichtet wurden, schlossen sich in den Jahren 1990 und 1991 die Siedlerbünde und Gemeinschaften der neuen

Bundesländer dem Deutschen Siedlerbund e. V. – Gesamtverband für Haus- und Wohneigentum – als Dachverband an. Vorgegangen waren Diskussionen und Neustrukturierungen innerhalb der ostdeutschen Verbände und intensiver Kontakt mit den westlichen Landesverbänden und dem Bundesverband.

Nach den ersten Jahren unter einem Dach wurde ein zeitgemäßes Grundsatzprogramm debattiert und 2001 beschlossen. Wesentlich ist das Bekenntnis zur sozialen Dimension des Wohneigentums:

„Wohneigentum ist als erleb- und gestaltbares Vermögen besonders geeignet, Eigeninitiative, Selbstverantwortung und Selbstbewusstsein zu entwickeln; es schützt vor den Wechselfällen des Wohnungsmarktes und trägt wesentlich zur materiellen Absicherung der Bürger in einem freiheitlichen und sozialen Rechtsstaat bei. Die eigene Wohnung ist nicht nur eine Voraussetzung für die Identitätsbildung, sondern auch für die Fähigkeit zum sozialen Miteinander.“

Gerade Bürgerinnen und Bürgern, die „nur“ durchschnittlich oder auch unterdurchschnittlich verdienen, einen Zugang zum selbstgenutzten Wohneigentum zu verschaffen, ist der unveränderte Kern der Aufgaben des Verbands Wohneigentum. Zu diesem Zweck werden Gespräche mit Politikern sowie Verbänden, die eine ähnliche Zielsetzung haben, geführt. Darüber hinaus versucht der Verband, die Öffentlichkeit für seine Ziele zu interessieren. Ebenso werden die Vorstellungen und Forderungen des Verbands zugunsten des Wohneigentums in die Kommunen und Landtage eingebracht. Auf der anderen Seite gehört die Beratung und Unterstützung der Mitglieder zum selbstverständlichen Alltag des Verbands, eine Aufgabe, die von den Landesverbänden und Gliederungen übernommen wird. Von Rechtsberatung, Wohnberatung und Gartenberatung, bis zum Versicherungsschutz für Haus- und Grundbesitz bemüht sich der Verband, den Bedürfnissen der selbstnutzenden Wohneigentümer gerecht zu werden.

Verband Wohneigentum

Aus der Notgemeinschaft wurde eine Generation des Wiederaufbaus, aus den Kleinsiedlern wurden Eigenheimer. Es ist eine Entwicklung vom „Siedeln“ zum „Wohnen“ zu konstatieren. Der Name „Deutscher Siedlerbund“ war im Laufe der Zeit von Außenstehenden immer weniger verstanden worden. Und er entsprach auch nicht mehr dem Selbstverständnis des Verbands. Schließlich war es an der Zeit, den Verbandsnamen entsprechend anzupassen. Am 15. Oktober 2005 hat die Bundesversammlung mit übergroßer Mehrheit für den neuen Namen gestimmt: Verband Wohneigentum e. V.

Bereits 1995 war der Satzungstext der Gesetzgebung angepasst worden, nach der der Begriff der Kleinsiedlung nicht mehr verwendet wird. So fördert der Verband seitdem nicht mehr nur die alten „Kleinsiedlungen“, sondern alle Formen des „selbstgenutzten Wohneigentums“. Das heißt, er fördert Wohneigentümer*innen und an Wohneigentum Interessierten – die Verbraucher. Aus der Erkenntnis, dass mittlerweile die allgemeine Information rund um Haus und Garten sowie die individuelle Beratung im Mittelpunkt stehen, wurde der Verbandszweck auf der Bundesversammlung 2007 deutlicher als bisher herausgestellt: Einhellig waren die Delegierten der Auffassung, dass der Verband sowohl mittels seiner Leistungsangebote als auch durch die politische Arbeit bezüglich relevanter Gesetze und Verordnungen als Verbraucherschutz-Verband wirkt. Für das 75-jährige Jubiläum im Jahre 2010 wurde die Festschrift „Von der Selbsthilfe zum Verbraucherschutz – 75 Jahre für das Wohneigentum“

publiziert. Sie bietet ein umfassendes Verbandsportrait mit einem Überblick zur Historie und der Thematisierung der gegenwärtigen und künftig voraussehbaren Herausforderungen.

In Zeiten der Not als Selbsthilfebewegung entstanden hat sich der Verband, das heißt auch seine Landesverbände und Gliederungen, immer wieder gewandelt. Der wohnungspolitische Schwerpunkt der bundesrepublikanischen Regierung der 1950er Jahre lag in der Wohnbauförderung, in den 70er Jahren verfolgte man das Ziel der Stärkung von Vermögensbildung und Verbesserung der Wohnqualität. Seit der Jahrtausendwende lauteten angesichts der demografischen und globalwirtschaftlichen Entwicklung die Schlagworte: energieeffizientes Bauen und Wohnen, Stadtentwicklung, familiengerechtes Wohnen und Wohneigentum als Säule der Altersvorsorge.

Aufgaben heute

Wohnungspolitisch bedeutsame Schwerpunkte haben sich bezüglich Klimaschutz, demografischer Entwicklung und der Nachfrage nach modernen und bezahlbaren Wohnimmobilien entwickelt. Mit dem energieeffizienten Bauen und der energetischen Modernisierung des Bestands haben sich neue Kriterien des Werterhalts des selbstgenutzten Wohneigentums entwickelt. Das Klimaschutz-Thema mit der Problematik, bautechnische und ökologische Aspekte wirtschaftlich umzusetzen, ist eine dringende Aufgabe, die uns die nächsten Jahre begleiten wird. Nicht zuletzt werden die internationalen Verpflichtungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes von allen, auch den selbstnutzenden Wohneigentümern, finanzielle Anstrengungen notwendig machen.

Ebenso stellt die Auswirkung der demografischen Entwicklung, auch in den Siedlungen, neue Anforderungen an das Wohnen. Das Haus und die Siedlung bzw. das Quartier sind so barrierereduziert zu gestalten, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrem Haus wohnen können. Die Infrastruktur der sogenannten alternden Siedlung muss in geeigneter Form erhalten werden. Die Debatte zur Entwicklung der ländlichen Räume ist auch in der laufenden 19. Wahlperiode offensiv weiterzuführen, um ein Gleichgewicht zwischen Land, ländlichen Zentren einerseits sowie Großstadt und Ballungsräume andererseits herzustellen. Ganz zentral muss es aber um bezahlbaren Wohnraum gehen, der ausdrücklich das selbstgenutzte Wohneigentum als wertvolle Wohnform einbezieht.

Der Verband wird sich – wie in seiner langen Geschichte – bei den aktuellen Themen und Herausforderungen weiterhin konstruktiv und kritisch einbringen. Bezahlbares, zeitgemäßes Wohnen ist ein lohnenswertes Ziel für Eigentümer und Erwerberinnen oder Interessenten selbstgenutzter Immobilien.

7.4 Kontaktdaten

Verband Wohneigentum e. V.

- Bundesgeschäftsstelle
Oberer Lindweg 2, 53129 Bonn
Tel. (0228) 6 04 68 20 – www.verband-wohneigentum.de
- Repräsentanz
Schützenstraße 13, 12165 Berlin
Tel. (030) 89 09 54 15 90 – www.verband-wohneigentum.de

Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e. V.

Steinhäuserstraße 1, 76135 Karlsruhe

Tel. (0721) 98 16 20 – www.verband-wohneigentum.de/baden-wuerttemberg

Verband Wohneigentum

Landesverband Bayern e. V.

Max-Planck-Straße 9, 92637 Weiden/Oberpfalz

Tel. (0961) 4 82 88-0 – www.verband-wohneigentum/bayern.de

- Verband Wohneigentum – Bezirksverband Mittelfranken e. V.
Kaiserstraße 158, 90763 Fürth
Tel. (0911) 22 22 30 – www.verband-wohneigentum.de/bv-mittelfranken
- Verband Wohneigentum – Bezirk Niederbayern e. V.
Bahnhofstraße 12 a, 94078 Freyung
Tel. (08551) 50 60 – www.verband-wohneigentum.de/bv-niederbayern
- Verband Wohneigentum – Bezirk Oberbayern e. V.
Loestraße 9, 85221 Dachau
Tel. (08131) 33827 00 – www.verband-wohneigentum.de/bv-oberbayern
- Verband Wohneigentum – Bezirksverband Oberfranken e. V.
Mittelstraße 4, 95444 Bayreuth
Tel. (0921) 4 14 11 – www.verband-wohneigentum.de/bv-oberfranken
- Verband Wohneigentum – Bezirksverband Oberpfalz e. V.
Max-Planck-Straße 9, 92637 Weiden/Oberpfalz
Tel. (0961) 4 82 88-0 – www.verband-wohneigentum.de/bv-oberpfalz
- Verband Wohneigentum – Bezirk Schwaben e. V.
Von-der-Tann-Straße 46, 86159 Augsburg
Tel. (0821) 57 91 28 – www.verband-wohneigentum.de/bv-schwaben
- Verband Wohneigentum – Bezirksverband Unterfranken e. V.
Hertzstraße 1, 97076 Würzburg
Tel. (0931) 5 10 42 – www.verband-wohneigentum.de/bv-unterfranken

Verband Haus- und Wohneigentum
Siedlerbund Berlin-Brandenburg e. V.
Schützenstraße 13, 12165 Berlin
Tel. (030) 89 09 53 60 – www.verband-wohneigentum.de/berlin

Verband Wohneigentum
Landesverband Brandenburg e. V.
Straße des Friedens 21 A, 15366 Hoppegarten
Tel. (03342) 8 09 27 – www.verband-wohneigentum.de/brandenburg

Verband Wohneigentum Bremen e. V.
Schifferstraße 48, 27568 Bremerhaven
Tel. (0471) 4 75 20 – www.verband-wohneigentum.de/bremen

Verband Wohneigentum Hamburg e. V.
Fehrsweg 1 a, 22335 Hamburg
Tel. (040) 50 41 71 – www.verband-wohneigentum.de/hamburg

Verband Wohneigentum Hessen e. V.
Neuhausstraße 22, 61440 Oberursel/Taunus
Tel. (06171) 2 18 11 – www.verband-wohneigentum.de/hessen

Verband Wohneigentum
Siedlerbund Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Kranichstraße 4, 19057 Schwerin
Tel. (0171) 142 43 41 – www.verband-wohneigentum.de/mecklenburg-vorpommern

Verband Wohneigentum Niedersachsen e. V.
Podbielskistraße 340, 30665 Hannover
Tel. (0511) 8 82 07-0 – www.meinVWE.de

Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e. V.
Himpendahlweg 2, 44141 Dortmund
Tel. (0231) 94 11 38-0 – www.wohneigentum.nrw

Verband Wohneigentum Rheinland-Pfalz e. V.
Grabenstraße 13, 56575 Weißenthurm
Tel. (02637) 42 05 – www.verband-wohneigentum.de/rheinland-pfalz

Verband Wohneigentum Saarland e. V.
Inselstraße 3, 66299 Friedrichsthal
Tel. (0163) 51 45 550 – www.verband-wohneigentum.de/saarland

Verband Wohneigentum Sachsen e. V.
Seelestraße 27 a, 04349 Leipzig
Tel. (0341) 9 61 62 56 – www.verband-wohneigentum.de/sachsen

Verband Wohneigentum Sachsen-Anhalt e. V.
Ignatz-Stroof-Str. 1b, 06749 Bitterfeld
Tel. (03493) 5 10 92 21 – www.verband-wohneigentum.de/sachsen-anhalt

Verband Wohneigentum Schleswig-Holstein e. V.
Wernershagener Weg 31, 24537 Neumünster
Tel. (04321) 6 14 44 – www.verband-wohneigentum.de/schleswig-holstein

Verband Haus- und Wohneigentum
Thüringer Siedlerbund e. V.
Bahnhofstraße 23, 98527 Suhl
Tel. (03681) 30 07 06 – www.siedlerbund-thueringen.de



Anlage zum Tätigkeitsbericht 2024 des Verbands Wohneigentum

Finanzen

- 1. Bilanz zum 31.12.2024**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung für 2024**
- 3. Ergebnisverwendung 2024**
- 4. Wirtschaftspläne für 2025 und 2026**

1. BILANZ zum 31. Dezember 2024 des Verbands Wohneigentum e.V., Bonn

AKTIVA

	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen			
I. <u>Sachanlage</u>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	219.056,00		193.884,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>7.130,00</u>	226.186,00	5.657,00
II. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Beteiligung an FuG Verlagsgesellschaft		76.693,78	76.693,78
B. Umlaufvermögen			
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.981,02		635,14
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.926,78</u>	9.907,80	5.668,19
II. <u>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>		442.075,32	627.086,71
C. Rechnungsabgrenzungsposten		21.637,71	16.247,26
		<u>776.500,61</u>	<u>925.872,08</u>

		<u>PASSIVA</u>	
	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital			
I. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. andere Gewinnrücklagen		383.459,37	426.459,37
II. <u>Bilanzgewinn</u>		312.762,18	367.448,67
- davon Gewinnvortrag EUR 367.448,67 (EUR 0,00)			
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		57.037,65	90.552,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.928,28		36.705,26
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
EUR 14.928,28 (EUR 36.705,26)			
2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.313,13</u>	23.241,41	4.706,78
-davon aus Steuern EUR 8.202,88 (EUR 4.706,78)			
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
EUR 8.313,13 (EUR 4.706,78)			
		<u>776.500,61</u>	<u>925.872,08</u>

Bonn, 6. März 2025

2. Erläuterte Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024 des Verbands Wohneigentum e.V., Bonn

Bezeichnung	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Umsatzerlöse			
Mitgliedsbeiträge	547.834,00		559.279,00
Zuschüsse	50.000,00	597.834,00	0,00
sonstige betriebliche Erträge			
Periodenfremde Erträge	90,00		1.624,71
Sonstige Erträge unregelmäßig	0,02		0,00
Erstattungen AufwendungsabgleichsG	3.726,81		8.075,23
Spenden	200,00		100,00
Verrechnete sonstige Sachbezüge	500,00	4.516,83	2.376,00
Löhne und Gehälter			
Löhne und Gehälter	-350.083,61		-318.049,97
Freiwillige soziale Aufwendung. LSt-pfl.	-1.099,53		0,00
Sachzuwendungen und Dienstleistg. an AN	0,00		-2.376,00
V W L	-1.452,32		-1.587,82
Pauschale Steuer für Minijobber	-66,94		-20,48
Löhne für Minijobs	-3.347,00		-1.024,00
Pauschale Steuer für Arbeitnehmer	-168,75	-356.218,15	0,00
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
Gesetzliche soziale Aufwendungen	-81.596,18		-74.241,65
Beitr.Berufsgenossenschaft	-1.070,00		-867,59
Freiwillige soziale Aufwendung. LSt-frei	-576,00		-3.426,54
Aufwendungen für Altersversorgung	-1.927,00		-2.077,00
Pauschale Steuer für Versicherungen	-394,19	-85.563,37	-394,19
davon für Altersversorgung EUR 2.321,19- (EUR 2.471,19-)			
Aufwendungen für Altersversorgung			
Pauschale Steuer für Versicherungen			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.230,88		-956,39
Abschreibungen auf Gebäude	-4.090,11		-3.606,00
Sofortabschreibung GWG	-1.323,92	-7.644,91	0,00
sonstige betriebliche Aufwendungen			
Periodenfremde Aufwendungen	-59,93		-1.548,56
Zuwendungen, Spenden mildtätige Zwecke	0,00		-850,00
Fremdleistungen	-4.295,18		-3.909,47
Reinigung	-37,34		-71,58
Instandhaltung Büroetage	0,00		-4.744,50

Sonstige Raumkosten	-2.587,95	0,00
NK-Vorauszahlung ETG	-6.717,18	-10.840,50
Grundstücksaufwendungen, betrieblich	-539,84	0,00
Versicherungen	-4.620,58	-4.337,47
Beiträge	-3.020,00	-2.350,02
Werbekosten	0,00	0,00
Bundesvorstand (ohne Reisekosten)	-2.199,76	-1.725,01
Bundesversammlung	0,00	0,00
Bundeswettbewerb	-84.704,97	-249,90
Gartenberater-Tagung	-187,04	-4.046,40
Beirat	-4.997,40	-3.579,25
Sonst. Reisekosten GF usw.	0,00	-4.795,38
Präsidium (ohne Reisekosten)	-10.324,99	-11.463,20
Öffentlichkeitsarbeit	-17.226,95	-17.288,33
BuGa – oÄ	0,00	-1.380,08
Tagung Jugendbeauftragte	-958,40	-2.834,40
KT Öffentlichkeitsarbeit	-180,00	-1.946,74
KT Lobbyarbeit	-180,00	-2.677,73
KT Verbandsentwicklung	0,00	-9.032,48
KT Verbraucherschutz. Schulungen	-510,00	-3.851,20
KT Ökologie und Garten	-180,00	-390,00
KT Gemeinnützigkeit	-210,00	-150,00
Kosten Internet	-32.336,20	-25.447,58
Geschenke abzugsfähig ohne § 37b EStG	-466,28	-293,20
Repräsentationskosten	-43,70	0,00
Bewirtungskosten	-296,45	-158,38
Aufmerksamkeiten	-521,24	-27,60
Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	-79,44	-67,88
Reisekosten Geschäftsführung&Mitarbeiter	-10.548,64	-3.960,70
Reisekosten Bundesvorstand	-9.523,03	-6.930,95
Reisekosten Präsidium	-12.767,12	-14.558,55
Instandhaltung Gebäude	-1.064,72	-1.064,72
Reparatur/Instandh.v.and.Anlagen u. BGA	0,00	-579,42
Wartungskosten für Hard- und Software	-2.838,71	-1.255,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-246,15	-831,67
Portokosten	-829,57	-878,80
Telefonkosten	-2.954,26	-2.640,27
Bürobedarf	-1.450,59	-1.527,91
Fotokopierkosten	-668,88	-351,84
Zeitschriften, Bücher (Fachliteratur)	-745,88	-550,78
Fortbildungskosten	-80,00	-1.020,30
Rechts-u. Beratungskosten	-29.265,83	-17.688,47
Buchführungskosten	-6.757,76	-6.309,34
Lohnbuchführung	-3.030,36	-2.651,72
Abschluss- und Prüfungskosten	-2.722,92	-3.800,00
Mieten für Einrichtungen bewegliche WG	0,00	-499,80
Aufwendungen für Lizenzen, Konzessionen	-334,15	0,00
Nebenkosten Geldverkehr	-856,13	-584,60
Sonstige Kosten	-357,00	-32,48
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.211,63
		9.730,90

Jahresfehlbetrag

Jahresfehlbetrag	-98.386,49	-15.216,03
------------------	------------	------------

Gewinnvortrag aus dem Vorjahr

Gewinvortrag nach Verwendung	367.448,67	
------------------------------	------------	--

aus anderen Gewinnrücklagen

Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	43.700,00	11.500,00
---------------------------------------	-----------	-----------

Bilanzgewinn

Bilanzgewinn	312.762,18	-3.716,03
--------------	-------------------	------------------

3. Ergebnisverwendung 2024

Jahresfehlbetrag/-überschuss	-98.386,49 €
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	367.448,67 €
+ Entnahme aus Rücklage	<u>43.700,00 €</u>
Zwischensumme	312.762,18 €
keine Rücklagen	<u>0,00 €</u>
verbleibt Bilanzverlust/-gewinn	312.762,18 €

4. Wirtschaftspläne 2025 - 2026

	Ergebnis 2024		Wirtschaftsplan 2025 beschlossen am 21./22.06.2024		Wirtschaftsplan 2026 beschlossen am 27./28.06.2025	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>A. Aufwand</u>						
<u>1. Organisationsaufwand</u>						
a) Bundesversammlung	0,00		90.000,00		0,00	
b) Bundesvorstand	11.722,79		13.000,00		13.000,00	
c) Präsidium	23.092,11		27.000,00		29.000,00	
d) Öffentlichkeitsarbeit	21.522,13		25.000,00		30.000,00	
e) Bundeswettbewerb (ohne Zuschuss)	84.704,97		0,00		0,00	
f) Sonstige Tagungen	<u>7.402,84</u>	148.444,84	<u>25.000,00</u>	180.000,00	<u>25.000,00</u>	97.000,00
<u>2. Personalaufwand</u>						
a) Brutto-Gehälter mit VL	356.218,15		404.400,00		375.000,00	
b) Sozialabgaben	84.987,37		89.000,00		86.000,00	
c) Freiwillige Soziale Leistungen	<u>576,00</u>	441.781,52	<u>0,00</u>	493.400,00	<u>0,00</u>	461.000,00
<u>3. Abschreibung</u>						
		7.644,91		7.000,00		7.000,00
<u>4. Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>						
a) Außerordentlicher Aufwand	0,00		2.000,00		2.000,00	
b) Raumkosten	9.882,31		10.000,00		12.000,00	
c) Versicherungen	4.620,58		5.000,00		5.500,00	
d) Beiträge	3.020,00		4.000,00		4.000,00	
e) Reisekosten	10.548,64		10.000,00		15.000,00	
f) Repräsentation	1.407,11		1.000,00		1.000,00	
g) Instandhaltung Gebäude	1.064,72		2.500,00		30.000,00	
h) Instandhaltung Geschäftsausstattung	0,00		3.000,00		3.000,00	
i) Portokosten	829,57		1.000,00		1.000,00	
j) Telefonkosten	2.954,26		3.200,00		4.000,00	
k) Bürobedarf	2.119,47		2.500,00		2.500,00	
l) Zeitschriften/Bücher	745,88		500,00		500,00	
m) Rechts/Beratungskosten, DSGVO	29.265,83		20.000,00		25.000,00	
n) Kosten JA, Fibu, Prüfung etc.	12.511,04		15.000,00		15.000,00	
o) Kosten Geldverkehr/Verwarentgelt	856,13		750,00		800,00	
p) Wartungskosten Hard- und Software	3.172,86		2.500,00		5.000,00	
q) Internet	32.336,20		30.000,00		30.000,00	
r) Fortbildungskosten	80,00		2.000,00		2.000,00	
s) Sonstige Kosten	<u>663,08</u>	<u>116.077,68</u>	<u>1.000,00</u>	<u>115.950,00</u>	<u>1.000,00</u>	<u>159.300,00</u>
		<u>713.948,95</u>		<u>796.350,00</u>		<u>724.300,00</u>
<u>B. Erträge</u>						
1. Mitgliederbeiträge	547.834,00		533.750,00		520.482,00	
2. Erst. AAG	3.726,81		7.000,00		7.000,00	
3. Zinserträge	13.211,63		10.000,00		10.000,00	
4. Auflösung Rücklage Gewinnrücklage	43.700,00		0,00		0,00	
5. Spenden	200,00		0,00		0,00	
6. Zuschüsse Bundeswettbewerb	50.000,00		0,00		0,00	
7. Erträge aus Beteiligung	0,00		0,00		0,00	
8. Sonstige betriebliche Erträge	<u>590,02</u>	<u>659.262,46</u>	<u>0,00</u>	<u>550.750,00</u>	<u>0,00</u>	<u>537.482,00</u>
Abdeckung durch Gewinnvortrag						
<u>C. Verlust / Überschuss</u>						
		-54.686,49		-245.600,00		-186.818,00

Die Positionen sind untereinander deckungsfähig.

Kontrolle -98.386,49