



Im Gefängnis auf dem Gelände des heutigen Bürgerparks beim Bergfried saß im Mai 1849 der Revolutionär Gustav Struve ein und wurde durch Bruchsaler daraus befreit. Foto: Stadtarchiv Bruchsal

# Historische Spielszene

## Bruchsaler Gefangenenbefreiung

**Bruchsal (pm).** Die als Gefangenenbefreiung vom 12. und 13. Mai 1849 bekannt gewordenen Ereignisse auf dem Gelände des heutigen Bürgerparks im Stadtzentrum gelten als einer der Höhepunkte der Badischen Revolution in Bruchsal. Unter dem Einfluss von Amalie Struve, die aus Rastatt angereist war, wurden ihr im damaligen Bruchsaler „Weiberzuchthaus“ gefangengehaltener Ehemann und zwei weitere Revolutionäre von republikanisch gesinnten Bruchsalern um den „Roten Hetterich“, den Wirtsohn Heinrich Hetterich, befreit. Am Samstag, 11. Mai, um 18 Uhr steht das bewegte Schicksal des Ehepaares Struve in einer szenischen Dokumentation unter Mitwirkung der Badi-

schen Landesbühne, des Exil Theaters und des Theaters „die Koralle“ sowie der Böllerschützen des K.K. Schützenvereins Forst ebenso im Mittelpunkt wie die eigentlichen Ereignisse vom Mai 1849 in Bruchsal selbst. Inszeniert wird die etwa 45-minütige, von Bernhard Wendel geschriebene Spielszene am historischen Schauplatz der Ereignisse, dem Atrium am Bergfried beim Bürgerzentrum Bruchsal (Am Alten Schloss 22). Der Eintritt ist frei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Weitere Informationen gibt es bei der Stadt Bruchsal, Hauptamt, Abteilung Kultur Telefon (0 72 51) 79-531 und 79-183, an [kultur@bruchsal.de](mailto:kultur@bruchsal.de) per E-Mail.

## Immobilien-Tipps präsentiert von:

  
Architektur+Immobilien  
[www.m-aia.de](http://www.m-aia.de)  
Stephanie & Joshua Miccoli  
Immobilienmaklerin & Architekt  
info@m-aia.de 07251 322 88 30  
Marienstraße 76689 Karlsdorf-Neuthard

  
**Auszeichnungen**  
Immobilien-Dienstleister-Award  
2016 | 2022 | 2023  
Focus Top-1000-Makler  
2013 | 2021  
Bellevue Best-Property-Agent  
seit 2017-2024  


# Spekulationssteuer & Selbstnutzung

Die Spekulationssteuer ist ein wichtiger Aspekt beim Kauf und Verkauf von Immobilien in Deutschland. Sie betrifft die Besteuerung von Gewinnen aus Immobiliengeschäften und hat Auswirkungen auf Eigentümer, Käufer und Verkäufer. In diesem Immobilien-Tipp geht es um die Spekulationssteuer im Allgemeinen und um einen oft missverstandenen Aspekt: dem Verkauf nach Selbstnutzung von Immobilien.

### Was ist die Spekulationssteuer?

Die Spekulationssteuer ist eine Steuer, die auf Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien erhoben wird, insbesondere wenn die Immobilie nicht selbst genutzt wurde oder es sich um ein unbebautes Grundstück handelt. Sie ist im deutschen Steuerrecht verankert und unterliegt bestimmten Regelungen und Fristen.

### Fristen und Ausnahmen

Eine wichtige Frist in Bezug auf die Spekulationssteuer ist die Zehn-Jahres-Frist. Diese besagt, dass Gewinne aus dem Verkauf einer Immobilie, die innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb verkauft wird, der Spekulationssteuer unterliegen. Zum Erwerb zählt unter anderem auch eine Erbschaft. Es gibt jedoch Ausnahmen von dieser Regel, beispielsweise die Selbstnutzung der Immobilie.

### Bedeutung der Selbstnutzung

Die Selbstnutzung einer Immobilie kann eine wichtige Rolle bei der Vermeidung der Spekulationssteuer spielen. Viele Immobilieneigentümer sind sich jedoch nicht bewusst, dass sie ihre Immobilie auch vor Ab-



Immobilienmaklerin Stephanie Miccoli. Foto: pr

lauf der Zehn-Jahres-Frist steuerfrei verkaufen können, wenn sie sie selbst genutzt haben. Die sogenannte Zwei-Silvester-Regel bietet Immobilieneigentümern die Möglichkeit, von dieser Ausnahme zu profitieren. Wenn der Eigentümer die Immobilie mindestens im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren zu Wohnzwecken genutzt hat, kann er sie in der Regel steuerfrei verkaufen.

**Was ist, wenn die Immobilie vermietet wurde?** Eine häufige Frage ist, was passiert, wenn die Immobilie nach der Selbstnutzung ver-

mietet wurde. In diesem Fall greift wieder die Zehn-Jahres-Frist, und der Verkauf der Immobilie unterliegt der Spekulationssteuer. Es sei denn, es liegen besondere Umstände vor, die eine Ausnahme von der Regel rechtfertigen.

### Beratung und Expertenmeinungen

Steuerliche Fragen können komplex sein und von verschiedenen Faktoren abhängen. Bei Fragen zur Spekulationssteuer sollten Sie sich an einen Fachmann wie ihren Steuerberater oder Rechtsanwalt wenden, der individuelle Beratung und Unterstützung bieten kann.

### Fazit

Die Zwei-Silvester-Regel bietet Immobilieneigentümern eine wichtige Möglichkeit, von Ausnahmen bei der Spekulationssteuer zu profitieren. Durch die Selbstnutzung einer Immobilie können sie dadurch schon vor Ablauf der Zehn-Jahres-Frist steuerfrei verkaufen. Dies ist ein entscheidender Aspekt, der oft übersehen wird und dazu führen kann, dass Eigentümer unnötig lange mit dem Verkauf ihrer Immobilie warten.

Individuelle Beratung ist hier empfehlenswert. Immobilieneigentümer, die Fragen zur Spekulationssteuer haben oder die Zwei-Silvester-Regel in Anspruch nehmen möchten, sollten sich an einen Steuerberater, Rechtsanwalt oder versierten Immobilienmakler wenden, um maßgeschneiderte Unterstützung für den eigenen Fall zu erhalten.

**Stephanie Miccoli, Immobilienmaklerin**

# Wohnungsaufbau mit Trümmernmaterial

## Bruchsaler Wohnungsbaugesellschaft, jetzt 75 Jahre alt, hatte anfangs Großes zu meistern

Von Ruth Birkle

**Bruchsal.** Angesichts der Wohnungs-Notlage nach der Zerstörung am 1. März 1945 sah der Bruchsaler Gemeinderat die Stadt in der Pflicht, möglichst bald mit dem Bau neuer Siedlungen zu beginnen. Der Gemeinderat beschloss 1948, wieder eine Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Beteiligung Bruchsaler Unternehmen zu gründen. Im März 1949 standen folgende Gesellschafter fest: Stadt Bruchsal, 80.000 DM; 2. Bezirksparkasse Bruchsal, 20.000 DM; 3. Firma Debatin Bruchsal, 10.000 DM; 4. Vereinigte Eisenbahn-Signalwerke GmbH, 10.000 DM (ab 1950 Siemens & Halske, ab 1951 Siemens Wohnungsbaugesellschaft mbH Berlin); 5. Firma Hettmannsperger & Löchner, 6.000 DM; 6. Firma Berthold Bott Bruchsal, 10.000 DM; 7. Firma Otto Steiner Bruchsal, 4.000 DM. Den Fehlbetrag von 10.000 DM für das angestrebte Stammkapital von 150.000 DM übernahm die Stadt. Die Gründungsversammlung fand am 4. Mai 1949, um 15 Uhr im Dienstzimmer des Bürgermeisters statt. Um Kosten zu sparen, wurde Diplom-Ingenieur Werner Hiersche vom Stadtbauamt, zum alleinigen Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt. Bürgermeister Franz Bläsi war als Vertreter der Stadt Aufsichtsratsvorsitzender.

### Zielgruppe waren „Minderbemittelte“

Der Gesellschaftsvertrag für die „Bruchsaler gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. in Bruchsal“ bestimmte als Gegenstand und Zweck des Unternehmens den Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen, dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Nach diesem Gesetz wurde der Bau von Mietwohnungen vor allem mit steuerlichen Vorteilen gefördert. Zielgruppe waren Menschen mit geringem Vermögen, sogenannte „Minderbemittelte“. Die neue Gesellschaft startete noch im Gründungsjahr 1949 durch Inanspruchnahme



Das Gebäude, Bahnhofstraße 18-26, der sogenannte Rosenbau, wurde ab 1950 erstellt.

Foto: BruWo

von Landesmitteln mit dem Bau von Wohnungen auf den städtischen Grundstücken Bismarckstraße, Salinenstraße, Schwimmbadstraße, Moltkestraße, Bahnhofstraße und Franz-Sigel-Straße. Die Bruchsaler Gesellschaft konnte auf stadtnahe Grundstücke zugreifen. Zugangsberechtigt für die Wohnungen waren in dieser ersten Zeit bis zu 70 Prozent der Bevölkerung. Die Enttrümmerung der Bauplätze und die Bereitstellung von vorhandenem Baumaterial war der erste Schritt. Neues Baumaterial war knapp, weshalb die Gebäude der Wohnungsbaugesellschaft mit Trümmernmaterial aufgebaut wurden.

Ab 1950 erfolgte die Förderung nach dem ersten Wohnungsbaugesetz. Zielgruppe des Gesetzes waren „die Heimatvertriebenen

und die übrigen Bevölkerungsgruppen, die ihre Wohnungen durch Kriegsfolgen verloren“ hatten, was in Bruchsal auf sehr viele Menschen zutraf. Die Finanzierung und Subventionierung vor allem durch zinsfreie staatliche Baudarlehen mit Zweckbestimmung wurde bundesweit ausschlaggebend für den ersten Bauboom. Das entsprach dem politischen Willen, sehr schnell für möglichst viel günstigen Wohnraum zu sorgen. Schon am 11. Oktober 1950 konnte in Bruchsal die Rohbauerstellung der 100. Wohnung gefeiert werden.

Etwas später als erhofft folgte ab 1952 das Bauvorhaben Moltkestraße 18-20. Bis zum 31. Dezember 1951 verfügte die Gesellschaft über insgesamt 112 bezugsfertige Wohnungen mit knapp 7000 Quadratmetern, bis

zum 31. März 1953 über 132 Wohnungen. 1954 wurden drei Bauvorhaben in Angriff genommen: Salinenstraße 11, Kasernenstraße 17 und Moltkestraße 20. Am 4. November 1954 konnte das Richtfest für die 200. Wohnung der Wohnungsbaugesellschaft im Bauvorhaben Kasernenstraße 17 gefeiert werden.

Nach Fertigstellung des Bauprogramms 1954 hatte die Gesellschaft 220 Wohnungen. In den Folgejahren wurde mit der Häuserzeile Salinenstraße eine Baulücke geschlossen, nachdem die Firma Siemens & Halske für den Bau der Gebäude eine Hypothek zur Verfügung gestellt hatte. Die 22 Wohnungen wurden zunächst an Betriebsangehörige der Firma Siemens, die immer noch in Notunterkünften im unteren Schlossgarten unterge-

bracht waren, vermietet.

Seit der Gründung bis 1957 hatte die Gesellschaft 242 Wohnungen mit einem Kostenaufwand von knapp drei Millionen DM errichtet. Davon 111 Wohnungen für Flüchtlinge, Außensiedler, Sowjetzonenflüchtlinge und Fliegergeschädigte.

Vollfinanziert und nach dem allgemein niedrigen Standard wurden die Wohnungen ohne Balkone, Aufzüge oder Garagen gebaut. Beheizbar mit Holz- oder Öletagenöfen waren meistens nur die Wohnzimmer. In den Badezimmern wurde mit holzbetriebenen Badeöfen das Wasser für das wöchentliche Wannenbad aufgeheizt.

### Einfach-Wohnungen im Reitweg

Schon Ende 1952 waren im Reitweg die ersten der „Einfach-Wohnungen“, Wohnungen ohne Bad, mit Trockenklosetts ohne Anschluss an die Kanalisation fertiggestellt, 1953 folgten 26 weitere. Die Probleme äußerten sich umgehend vor allem in hohen Mietrückständen und Räumungsklagen. Mit mangelnder Infrastruktur, cityferner Randlage, unzureichenden Straßen und Gehwegen, schlechter Wohn-Qualität und fehlenden Spielplätzen war das Gebiet von Anfang ein Wohngebiet für die Ärmsten und für lange Zeit ein Obdachlosengebiet.

1971 lebten dort 264 Personen in 77 Haushalten in einer Notunterkunft und fünf Wohngebäuden. Eine Bürgerinitiative stieg 1971 in die Arbeit mit den Betroffenen ein. 1973 stellte die Stadt eine Dreizimmerwohnung als Lern- und Spielstube zur Verfügung und Ende 1973 wurde ein Gemeinwesenarbeitsleiter der Caritas eingestellt. Vorschläge der Betroffenen zu Wohnungsverbesserungen, Errichtung eines Schulwegs und eines Abenteuerspielplatzes wurden aufgegriffen. Aus der Notunterkunft wurde in Eigenarbeit ein Gemeinschaftszentrum, das 1979 eingeweiht wurde. Dazu kamen Sanierungsmaßnahmen der Gesellschaft und selbstverständlich der Anschluss an die Kanalisation.