



**Rede des Präsidenten von Haus & Grund Deutschland, Dr. Rolf Kornemann,  
anlässlich des Festakts auf dem 124. Zentralverbandstag am 11. Juni 2010 in Braunschweig**

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

namens Haus & Grund Deutschland darf ich Sie sehr herzlich zu unserem diesjährigen Verbandstag, dem 124., hier in Braunschweig begrüßen,

- Frau Staatssekretärin Dr. Grundmann,
- Herrn Prof. Dr. Meinhard Miegel,
- Herrn Freitag, Präsident des GDW Bundesverbands Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen,
- Herrn Präsident Dr. Rips, Deutscher Mieterbund,
- Herrn Koch, Ehrenvorsitzenden von Haus & Grund Braunschweig,
- Herrn Dr. Horst, Vorstandsvorsitzender unseres Landesverbandes Niedersachsen.

Nach Auffassung vieler Bürger begann die 17. Legislaturperiode mit einem eklatanten Fehlstart. Die private Wohnungswirtschaft und damit Haus & Grund haben sich dieser Auffassung dagegen nicht angeschlossen – oder einschränkend formuliert – zumindest bisher nicht. Nach Aushandlung des Koalitionsvertrages schrieben die großen Tageszeitungen, wie „Die Welt“ oder „Frankfurter Allgemeine Zeitung“, geradezu empathisch „Branchenvertreter zufrieden“, „ambitioniertes Arbeitsprogramm“ und „Wahlergebnis elektrisiert Immobilienbranche“. In der Tat: Mit diesem Koalitionsvertrag schien die jahrzehntelange Lethargie, die Abstinenz des Gesetz- und Verordnungsgebers im Bereich der Wohnungswirtschaft endlich beendet zu sein. Seit 1970 befanden wir uns auf der Verliererstraße; eine Verschlechterung folgte der anderen, im Mietrecht ebenso wie im Steuerrecht: Zu den einschneidenden Veränderungen kamen vielfältige Einschnitte bei der Förderung hinzu. Erinnerung sei an die Abschaffung der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau und an die Streichung der Eigenheimzulage etc. Es überrascht deshalb keineswegs, dass sich viele Bauwillige benachteiligt, viele Eigentümer sich schon lange nicht mehr als „Herr im eigenen Haus“ fühlten. Die Abschaffung eines eigenen Städtebauministeriums verstärkte diesen Eindruck. Im Koalitionsvertrag von 1998 gab es für uns nur ein relevantes Stichwort: „Mieterprivatisierung“. In den Verträgen von 2002 und 2005 wurde der Begriff „Wohnen“ meist lediglich mit dem Zusatz „genossenschaftliches“ verwendet. 2009 dagegen tauchten die Wörter „Mieter“ achtmal, „Vermieter“ viermal und Eigentum „sechzehnmal“ auf. Erstmals seit 30 Jahren wurde auch die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, die immerhin zu 12 Prozent zur gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung beiträgt, herausgestellt.

Sie, meine Damen und Herren, kennen die für uns relevanten Stichworte aus dem Koalitionsvertrag:

- Die Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung sollen abgesenkt werden; entsprechende Baumaßnahmen sind vom Mieter zu dulden.
- Dem Mietnomadentum soll wirksam begegnet werden.
- Die für Vermieter und Mieter unterschiedlichen, asymmetrischen, Kündigungsfristen sollen vereinheitlicht werden.

- Die Erbschaft- und Schenkungsteuer soll familienfreundlicher, insbesondere zugunsten von Geschwistern, Neffen und Nichten, ausgestaltet werden.
- Die Eigentumsquote ist zu erhöhen.
- Beim Thema der Städtebauförderung wird die wichtige Rolle der privaten Hauseigentümer erkannt; der Städteumbau Ost soll auf die Innenstädte fokussiert werden.
- Die zweckgebundenen staatlichen Transferleistungen zu den Wohnkosten sollen die Vermieter tatsächlich erreichen.

Diesen Worten folgten rasch erste Taten nach. Bereits wenige Wochen nach Abschluss der Koalitionsverhandlungen wurde das „Wachstumsbeschleunigungsgesetz“ verabschiedet. Wenngleich die Presse hier meistens nur die für Hotelübernachtungen ermäßigten Mehrwertsteuersätze hervorhob, wurden bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer die Steuersätze in der Steuerklasse 2, also die Sätze zugunsten von Geschwistern, Neffen und Nichten, verbessert. Auch noch im alten Jahr wurde mit der Umsteuerung der Städtebauförderung, das heißt mit der Hinwendung zum privaten Eigentümer, begonnen.

Wir konnten deshalb mit einem Gefühl der Zufriedenheit in den Weihnachtsurlaub gehen.

Allerdings, meine sehr geehrten Damen und Herren, seit Abschluss des Koalitionsvertrags sind mehr als acht Monate vergangen. Inzwischen hat sich auch bei uns Ernüchterung breit gemacht. Denn über das bereits Gesagte hinaus können wir kaum weiteres Positives feststellen. Die im Koalitionsvertrag angeführten Themen haben zwar von ihrer Dramatik und Aktualität nichts verloren, dennoch gibt es bis zur Stunde keinen einzigen Gesetzentwurf. Das politische Berlin scheint sich ganz auf den Euro, auf die Verschuldungsproblematik, auf Roland Koch und den Bundespräsidenten zu konzentrieren. Werden die Probleme der staatstreuen Bürger, die hier ihr Vermögen halten, es nicht über die Landesgrenzen verbringen, die keine Steuerflucht begehen, ihre Sorgen und Anliegen wieder einmal hinten angestellt? Wir hoffen heute sehr, von Ihnen, Frau Staatssekretärin Dr. Grundmann, Hinweise zu bekommen, mit welchen Aktivitäten wir in den nächsten Wochen und Monaten rechnen können oder dürfen.

Da ist zunächst einmal das Mietnomadentum: Sicher, es handelt sich in der Tat um kein Massenphänomen. Jedoch ist es auch kein Ungeheuer wie das von Loch Ness, das lediglich in der nachrichtenarmen Zeit zur Füllung von Zeitschriften und Fernsehsendungen herbeigezerrt wird, es sind keine grünen Mars-Männchen, sondern reale Personen, es sind Betrüger. Wer als Vermieter davon betroffen ist, kann in seiner wirtschaftlichen Existenz bedroht sein. Und der finanziell Geschädigte – das sollte man nicht als zu gering schätzen – zweifelt auch am Rechtsempfinden, denn der Mietnomade dreht diesem Rechtsstaat eine Nase. Deshalb können wir keinesfalls das Argument akzeptieren, die Fälle seien so selten, dass sich ein gesetzgeberisches Handeln nicht lohne. Ob Unterschlagung, Steuerhinterziehung, Raub oder Missbrauch vorliegt, der Staat, der das ausschließliche Gewaltenmonopol hat, ist auch beim Mietnomadentum gefordert. Dieser Rechtsstaat hat – das lassen Sie mich unmissverständlich sagen – die Pflicht, auch bei Mietnomaden, unabhängig von der Stückzahl, zu handeln!

Sehr geehrte Frau Staatssekretärin, wir sind in Berlin Nachbarn: Sie in der Mohrenstraße 37, der Zentralverband in der Mohrenstraße 33. Täglich gehe ich an Ihrem Gebäude vorbei; dort ist an Ihrer Giebelseite ein Zitat von Einstein in großen, roten Buchstaben angebracht: „Wenn es sich um Wahrheit und Gerechtigkeit handelt, gibt es nicht die Unterscheidung zwischen großen und kleinen Problemen!“ Diesem Ausspruch habe ich nichts hinzuzufügen.

Das Thema „Asymmetrische Kündigungsfristen“ wurde unseres Erachtens ebenfalls aus gutem Grund in den Koalitionsvertrag aufgenommen. Wie verträgt es sich hier, länger Gleiches durch den Gesetzgeber ungleich behandeln zu lassen? Wenn ein Mieter beispielsweise schwer pflegebedürftig oder arbeitslos wird, kann er mit einer dreimonatigen Frist kündigen - ein sicherlich sozialpolitisch vertretbares Konstrukt. Wenn dagegen ein Vermieter schwer pflegebedürftig wird und einen Angehörigen in seine eigene, bislang vermietete Wohnung aufnehmen möchte, hat er längere Fristen zu beachten. Bis 2001 gab es hier für Mieter und Vermieter keinen Unterschied; war bis dahin der soziale Frieden bedroht? Brannte Deutschland? Wir machen uns unendlich viele Gedanken bezüglich von Diskriminierungen; bereits die kleinste Kleinigkeit soll geahndet werden. Bei den Kündigungsfristen messen wir seit 2001 mit unterschiedlichen Maßstäben!

Aus meiner Sicht absolut zutreffend hat die schwarz-gelbe Koalitionsregierung auch das Thema „Energetische Modernisierung“ aufgenommen. Ich will hier nicht näher auf die Frage eingehen,

- ob wir wirklich vor einem Klimawandel stehen,
- ob es sich bejahendenfalls um einen von Menschen gemachten handelt,
- ob unser so ehrgeiziger deutscher Weg wegen seines Alleingangs in Europa und in der Welt opportun ist oder
- ob man nicht am Ort der Energieerzeugung anstatt beim Verbraucher, an den Wohngebäuden wirtschaftlicher ansetzen kann.

Diesen Fragen will ich nicht weiter nachgehen, obwohl es einen dazu geradezu reizt. Beispielsweise ist die Eisdecke auf der nördlichen Erdhalbkugel, die wir unwiederbringlich dahinschmelzen sahen, gerade wieder mächtig gewachsen. Wissen wir alle, dass Heizung und Warmwassererzeugung des deutschen Wohnungsbestands einen einprozentigen CO<sub>2</sub>-Anteil am gesamten Weltausstoß hat? Der Wissenschaftliche Beirat beim Bundesministerium der Finanzen hat deshalb den deutschen - nahezu isolierten - Ansatz als Irrweg bezeichnet: Unsere Anstrengungen zur Reduktion von CO<sub>2</sub> würde anderen Staaten einen größeren Freiraum beim Verbrauch fossiler Energie eröffnen; wir hätten die Kosten, die anderen Länder den Nutzen. Das Scheitern des Klimagipfels von Kopenhagen hat zwar eine Abkühlung in den Debatten mit sich gebracht, trotzdem soll das Staatsziel „Klimaschutz“ weiterhin – und zwar unverändert – gelten. Dafür gibt es meines Erachtens in der Tat unabhängig von der CO<sub>2</sub> Problematik einen triftigen Grund: Wir müssen uns mit der energetischen Modernisierung im Wohnungsbestand wegen der Endlichkeit und wegen des Preisanstiegs fossiler Energieträger befassen. Doch auch wenn man diese Ziele uneingeschränkt bejaht, muss man für ein Burden-Sharing, für eine gerechte Lastenverteilung, eintreten. Haus & Grund, wie übrigens die gesamte Wohnungswirtschaft, hat dargelegt, dass der Mieterschutz den Klimaschutz bremst. Das Verfahren zur Modernisierungsmieterhöhung ist unendlich komplex und streitanfällig. Das Recht auf Mietminderung stellt eine wirtschaftliche Belastung dar. Es hat auch eine psychologische Komponente: Der Vermieter, der etwas zugunsten seines Mieters tun will, fühlt sich bestraft. Die prinzipiell zu begrüßenden KfW-Förderprogramme stellen für den Vermieter faktisch keinen Marktanzreiz dar, denn er hat – aus durchaus verständlichen Gründen – die Zinsvorteile aus dieser Förderung an den Mieter weiterzugeben. Die steuerliche Behandlung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist völlig inakzeptabel: In der Mehrzahl der Fälle gelten diese Maßnahmen als nachträglicher Herstellungsaufwand, der auf 50 Jahre verteilt steuerlich abzuschreiben ist. Bei einem durchschnittlichen Lebensalter der privaten Immobilieneigentümer von deutlich über 50 Jahren kann ein Abschreibungszeitraum von 50 Jahren doch wohl ernsthaft nicht als Marktanzreiz be-

zeichnet werden. Und anstatt Geld in die energetische Sanierung zu stecken, darf der Erbe zu nächst einmal Erbschaftsteuer zahlen; unser diesbezüglicher Verschonungs-Vorschlag wurde nicht aufgegriffen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, auch hier in Braunschweig ist sicherlich der alte kölnische Karnevalsschlager „Wer soll das bezahlen, wer hat so viel Geld ...“ bekannt. Wir wissen doch alle in diesem Saal: Die energetische Modernisierung ist nicht nur eine rechtstechnische Aufgabe. Dahinter verbirgt sich das bereits kurz erwähnte Problem der Lastenverteilung: Befragungen ergaben, dass etwa die Hälfte der Mieter eine Kostenbeteiligung bei energetischen Modernisierungen akzeptieren, wenn mit der Modernisierung eine Energieeinsparung und damit eine Reduktion der Betriebskosten verbunden sind. Diese Bereitschaft dürfte aber gegen null tendieren, wenn man lediglich fossile Energie durch alternative substituiert, beispielsweise Wasser nicht mehr durch Gas, sondern durch Solarenergie erhitzt. Die Regierungen verfolgen aber ein doppeltes Ziel: Energie insgesamt und dabei zugleich Primärenergie einzusparen. In Baden-Württemberg ist dies besonders ausgeprägt: Beim Austausch der Heizung muss gleichzeitig der Wärmebedarf durch 10 Prozent erneuerbare Energie gedeckt werden, unabhängig von der wirtschaftlichen Mehrbelastung und der strittigen rechtlichen Zulässigkeit einer finanziellen Beteiligung der Mieter. Auf dem Landesverbandstag von Haus & Grund Württemberg hat die zuständige Ministerin, Frau Gönner, versucht, ihre Politik zu erläutern. Trotzdem: Ich sage an dieser Stelle unmissverständlich: Der Klimaschutz geht ins Leere, wenn man die Wirtschaftlichkeit ignoriert! Schon heute, ohne diese geforderte energetische Modernisierung, werfen nur noch 40 Prozent der privaten Wohnungsbestände einen – bescheidenen – Gewinn ab.

Frau Staatssekretärin, wir hoffen sehr, dass wir bei Ihnen, bei Ihrem Haus, bei der Regierung auf Verständnis stoßen. Wir hoffen sehr, dass das im Koalitionsvertrag Niedergeschriebene unter Abwägung aller sozialpolitischen Implikationen nun möglichst bald Gesetzeskraft erlangt. 2001 wurde das Mietrecht „sozial“ fortentwickelt. Nunmehr soll es ökologisch fortentwickelt werden. Darüber sollten wir aber die dritte Komponente nicht vergessen: Das Mietrecht muss auch ökonomisch akzeptabel bleiben, denn bei aller in unserem Grundgesetz festgeschriebenen Sozialpflichtigkeit des Eigentums kann und darf es nicht angehen, dass in dem Dreieck Staat/Mieter/Vermieter häufig die Rechnung nur dem Eigentümer zugestellt wird.

Die Aufgabe von Haus & Grund wird es sein, dafür zu sorgen, dass das private Eigentum, die private Immobilie, nicht als Belastung empfunden wird. Gerade im Immobiliensektor greift der Fiskus immer stärker durch: Jahrelang betrug die Grunderwerbsteuer 2 Prozent; sie wurde 1996 bundesweit auf 3,5 Prozent angehoben, und zwar als Ausgleich für die Suspendierung der Vermögensteuer. Mittlerweile erhöhen die Bundesländer in eigener Verantwortung diese Steuer weiter. Berlin, Hamburg und Sachsen-Anhalt verlangen 4,5 Prozent. Minister Fahrenschon hat zwar soeben auf dem Verbandstag von Haus & Grund Bayern eine weitere Anhebung für Bayern ausgeschlossen, Brandenburg will aber auf 5 Prozent gehen! Es gibt nach meiner Kenntnis in Deutschland keine Steuer, bei der der Steuersatz in so kurzer Zeit so stark angehoben wurde. Für Erben von Unternehmen wurde die Erbschaft- und Schenkungsteuer abgesenkt, für Erben von Immobilien dagegen angehoben. Das Aufkommen aus der Grundsteuer hat sich innerhalb von 10 Jahren mehr als verdoppelt; die im nächsten Jahr wohl anstehende Reform der Grundsteuer lässt heute angesichts der finanziellen Notsituation der Kommunen nichts Gutes ahnen.

Freude am Eigentum, sich dort weiter engagieren? Nicht nur das Mietrecht, nicht nur das Steuerrecht, Auflagen machen es uns immer schwerer: Technische Regeln verlangen die Überprüfung der Abwasserrohre auf privatem Grund auf Dichtigkeit. Unser Landesverband Schleswig-Holstein hat auf die sich hieraus ergebenden enormen wirtschaftlichen Belastungen hingewiesen. Der Landesverband Niedersachsen läuft dagegen Sturm, eine Ermächtigungsgrundlage in die Gemeindeordnung aufzunehmen, wonach jede Kommune durch Satzung einen Anschluss- bzw. Benutzungszwang zur Fernwärmeversorgung aus Klimaschutzgründen aufnehmen muss. Der eine oder andere von Ihnen wird sich an die Situation erinnern, als einige Gemeinden vor Jahren den Anschluss von Nachtspeicheröfen erzwungen haben. Heute werden die Geräte verteufelt. Brüssel hat erwogen, Vermieter zu Umbauten zu verpflichten, um den Wohnungsbestand behindertengerecht anbieten zu können. Das konnte immerhin verhindert werden. Straßen werden teilweise heute nicht mehr repariert, sondern man lässt sie verfallen, um sie dann durch Beiziehung von Anliegerbeiträgen eines Tages vollumfänglich zu sanieren. Das nennt man dann Straßenausbau! Die Grundsteuer wird auch dann fällig, wenn das Haus zu mehr als 50 Prozent leer steht. Und dann zuweilen noch die Rechtsprechung! So hat der Vermieter beispielsweise auch dann eine Mietminderung hinzunehmen, wenn nicht er selbst, sondern ein anderer Mieter den Hausfrieden stört. Schießt ein unbekannter Dritter mit einem Luftgewehr auf den Balkon eines Mieters, darf dieser die Miete mindern. Immerhin hat das Gericht dem Vermieter nicht auferlegt, eine kugelsichere Verglasung am Balkon anbringen zu müssen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,  
alle diese vielen Einzelpunkte mögen erträglich, ja hier und da sogar nachvollziehbar sein, aber nicht in ihrer Summierung. Wir stehen vor einer der größten Herausforderungen im Wohnungs- und Städtebau: Energetische Modernisierung, altersgerechter Umbau, demografische Verschiebungen mit tiefgreifenden Veränderungen in der Gesellschaftsstruktur, gewaltige Stadt-Umland-Wanderungen, steigende Lebenserwartung: Ein völlig neues Spannungsfeld verschiedener demografischer, sozialer, ökonomischer und ökologischer Trends tut sich auf. Erschwerend kommt hinzu, dass alle diese Probleme nicht mehr durch ein forciertes Wirtschaftswachstum kompensiert werden können. Herr Prof. Dr. Miegel wird sich in seinem anschließenden Festvortrag genau mit dieser Thematik beschäftigen. Wir können die Probleme auch nicht durch eine weitere Ausweitung der öffentlichen Verschuldung lösen. Die von Griechenland losgetretene Krise hat uns die Verschuldungsproblematik drastisch vor Augen geführt. Ungebremst werden die USA im Jahre 2040 ihre gesamten Steuereinnahmen für Zinszahlungen aufbrauchen; vorsichtshalber haben sie schon einmal vier neue Pressen für das Geld drucken bestellt. Bei uns startet jedes heute Geborene mit 21.000 Euro öffentlicher Schulden, denn unsere Nettoschulden – ohne Pensionszusagen und Leistungsversprechungen bei den sozialen Netzen – betragen gegenwärtig 1,8 Billionen Euro. Vor 10 Jahren erhöhte sich die Nettoverschuldung in unserem Land in der Sekunde um 1.000 Euro. Heute, am 11. Juni 2010, sind es exakt 4.825 Euro pro Sekunde!  
Unser Festakt dauert etwa zwei Stunden, von seinem Anfang bis zum Ende wird die Schuldenlast um fast 35 Millionen Euro netto gestiegen sein. Oder andersherum: Wenn wir jedes Jahr 1,8 Mrd. zurückzahlen, brauchen wir genau 1.000 Jahre, um die Staatsschulden getilgt zu haben. In den letzten 50 Jahren haben wir nicht einen einzigen Cent zurückgeführt, bei einem starken wirtschaftlichen Wachstum. Aber nun wird sich nicht nur dieses Wirtschaftswachstum abschwächen, wie Herr Prof. Dr. Miegel darlegen wird, es wird auch die Zahl derer, die alles zurückzahlen soll, kleiner werden. Von 100 Kindern, die Deutschland benötigt, um nicht weiter zu schrumpfen oder zu vergreisen, werden 35 gar nicht erst geboren.

Statt der durchschnittlich 2,1 Kinder je Frauenleben, die für eine demografische Stabilisierung nötig wären, gebären die Deutschen nur knapp 1,4. Von 65 Kindern, die auf die Welt kommen und zu Jugendlichen heranwachsen, gelten später 15 als nicht ausbildungsreif, Tendenz zunehmend. Von den 50 befähigten Kindern verlassen 10 das Land und suchen als Auswanderer anderswo ihr Glück. Es stehen mithin gerade einmal 40 der erforderlichen 100 Nachwuchskräfte zur Verfügung.

Doch jetzt, meine sehr geehrten Damen und Herren, mache ich für Sie einen zunächst völlig unverständlichen Salto mortale. Ich halte die Immobilie, sei es die vermietete oder die selbstgenutzte, trotz alledem weiterhin für attraktiv. Nicht nur die Zeichner von Lehmann-Brothers-Zertifikaten oder griechischen Staatsanleihen werden mir zustimmen, nicht nur die, die sich berechtigt Sorge um unseren Geldwert machen. Die Immobilie ist in unseren Breitengraden unverzichtbar, sie ist nach wie vor eine der tragenden Säulen der eigenverantwortlichen Daseinsvorsorge. Trotz allem Pessimismus, ob von der durch die USA ausgehenden Immobilien- und Bankenkrise oder der von Griechenland induzierten Währungskrise und trotz gigantischer öffentlicher Schulden: Unsere Probleme lassen sich lösen, denn von konjunkturellen Sondersituationen einmal abgesehen, haben wir keine Einnahmen-, sondern eine Ausgabenproblematik. Wir können halt nicht länger 54 Prozent des Bundeshaushaltes für Transferleistungen etc. ausgeben. Es ist gut, wenn die Politik die Wirtschaft vermenschlicht, aber sie darf nicht die Menschen verstaatlichen und zur blinden Abhängigkeit führen. Haus & Grund wird mit dafür kämpfen, aus der unheilvollen Schiefelage zwischen Sozialansprüchen und dem Eigentumsrecht herauszukommen. Unser humanistisches, unser christliches Menschenbild gebietet, sich um die zu Versorgenden zu kümmern, darüber darf man aber nicht die Versorgenden vernachlässigen. Die schleichende Aushöhlung, eine sukzessive Enteignung des Privateigentums muss ihr Ende haben.

Der Zentralverband war 1887, 1910 und 1985 in Braunschweig. Dazwischen lagen das Kaiserreich, die Weimarer Republik, das Dritte Reich, zwei Weltkriege und eine Hyperinflation. Das private Eigentum hat dies alles überlebt; daraus schöpfe ich meinen Optimismus. Und ich schöpfe meinen Optimismus noch aus unserer jüngsten Geschichte: Nach Ende des Zweiten Weltkriegs hatten wir bei gleicher Ausgangslage - das heißt bei gleicher Mentalität, wirtschaftlicher Situation, Ausbildung etc zwei absolut konträre Entwicklungen in West und Ost. Am Tag der Wiedervereinigung konnten wir Bilanz ziehen; das Ergebnis dürfte über jeden Zweifel erhaben sein. Bei allen heute zu treffenden Entscheidungen müssen wir uns genau das immer wieder vor Augen führen: Die Erfolge der Eigenverantwortung oder das Desaster sozialistischer Gleichmacherei! Die Maßnahmen zur Rettung von Griechenland und des Euros mögen zwar alternativlos gewesen sein, zur Eigenverantwortung, zum individuellen Eigentum gibt es in einem freiheitlich-demokratischen Rechtsstaat bestimmt keine Alternative.

Vielen Dank.

