



**Rede des Präsidenten von Haus & Grund Deutschland, Dr. Rolf Kornemann,  
anlässlich des Festaktes auf dem 125. Zentralverbandstag am 12. Mai 2011 in Berlin**  
(Es gilt das gesprochene Wort.)

Sehr geehrte Frau Bundeskanzlerin,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,  
meine Damen und Herren von den Medien,  
meine Damen und Herren, liebe Gäste,

bevor ich Sie namens Haus & Grund auf das Herzlichste zu unserem diesjährigen Festakt begrüße, möchte ich unseren beiden jungen Künstlern, den Geschwistern Aust, für die musikalische Darbietung danken.

Sehr geehrte Frau Bundeskanzlerin,

2004 waren Sie schon einmal unser Gast – in Wiesbaden. Jetzt sind Sie unsere Kanzlerin und in dieser Funktion lösen Sie Ihre damals gegebene Zusage ein, erneut zu uns zu kommen. Wir freuen uns, dass Sie seit Ihrer Wahl heute das erste Mal vor einem wohnungswirtschaftlichen Verband das Wort ergreifen. Lange Zeit waren für Sie, für Ihre Regierung der Wohnungs- und Städtebau nahezu sorgenfreie Bereiche: Von einigen Ballungszentren abgesehen, war das Wohnungsangebot mehr als ausreichend, die Entwicklung der sogenannten Kaltmiete verlief sehr moderat, auch brannten bei uns nicht die Vorstädte. Erst am Ende Ihrer ersten Regierungsperiode verschoben sich die Gewichte, als sich abzeichnete, welche Folgewirkungen sich aus der Klima- und Energiepolitik sowie aus dem demografischen Wandel auch für den Wohnungsbereich ergeben. In Ihrer Rede beim Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) in Mannheim im Dezember 2008 griffen Sie die Thematik auf. Der Koalitionsvertrag vom November 2009 war für unsere Branche dann geradezu ein Meilenstein. In den letzten 30 Jahren sind noch nie so ausführliche und zugleich positive Aussagen zum Wohnungs- und Städtebau gemacht worden. Gerade der private Immobilieneigentümer fand sich in diesen klaren Formulierungen wieder. Für diese eindeutige Haltung haben wir Ihnen, Frau Bundeskanzlerin, außerordentlich zu danken, wird diesem so bedeutsamen Wirtschaftszweig damit doch die gebührende Aufmerksamkeit zuteil. Denn fasst man Bauwirtschaft, Architekten, Finanzinstitute, Vermieter, Mieter und Verwalter zusammen, dann geben wir alle zusammen mehr Menschen Arbeit und Brot als der Maschinenbau und der Automobilbereich zusammen. Ein Fünftel der Wertschöpfung entfällt auf unseren Sektor. Und innerhalb dieser Gruppierung nimmt der private Einzeleigentümer, sei es als Selbstnutzer, sei es als Vermieter, einen hohen Stellenwert ein. 62 Prozent der Mietwohnungen gehören ihm, in den Innenstädten beträgt der Anteil sogar über 80 Prozent. Er investiert jedes Jahr über 75 Milliarden Euro in seine Immobilien. Mit seinem Engagement hat der private Immobilieneigentümer, der mit Immobilien nicht spekuliert, einen wesentlichen Anteil am sozialen Frieden in der Bundesrepublik Deutschland.

Dieser Bürger, staatsbejahend, der Gesellschaft verpflichtet, „baut“, Frau Bundeskanzlerin, auf Sie, auf Ihre Regierung. Er möchte – ganz schlicht formuliert – in seiner Auffassung bestärkt werden, wonach es für ihn klug und richtig ist, wie Generationen vor ihm nicht nur an Immobilien festzuhalten, sondern auch weiterhin in diesen Bereich zu investieren. Doch dieser Eigentümer fühlt sich durch ständig neue Verordnungen, durch eine wachsende Steuer- und Abgabenlast sowie die Androhung von Zwangsmaßnahmen im höchsten Maß verunsichert. Die

Kommunen erhöhen zur Sanierung ihrer Haushalte beständig die Grundsteuer; die Länder wetteifern bei der Erhöhung der Grunderwerbsteuer. Der Etat für Stadtentwicklung von Bundesminister Ramsauer soll kräftig zusammengestrichen werden. Und diese Zweifel, ob Immobilienbesitz weiterhin klug ist, wachsen sogar noch. Der erste Grund: Wie auch immer die Entwicklungen in Japan und Nordafrika ausgehen werden, eines ist klar: Es werden sich gravierende Konsequenzen für unsere Energiepolitik ergeben. Diese wiederum werden sich im Wohnungs- und Städtebau fokussieren. Unser Sektor ist für energetische Interventionen prädestiniert. Energieeinsparung ist die sicherste Energiequelle.

Die zweite „Baustelle“, die Folgewirkungen des demografischen Wandels, ist nicht minder wichtig: Weniger, ältere, allein lebende Bürger sind nicht nur für die Beschäftigungssituation und für die sozialen Netze, sondern auch für die Wohnversorgung relevant. Der ältere Bürger will nicht zuletzt aus Kostengründen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden in einem attraktiven Wohnumfeld bleiben. Doch das entsprechende Angebot ist knapp. Noch nicht einmal zwei Prozent aller Wohnungen sind altersgerecht hergerichtet. Die meisten wurden nach dem Jahrhunderte alten Leitbild „Vater, Mutter und zwei Kinder“ mit einer durchschnittlichen Lebenserwartung von gut 60 Jahren gebaut, nicht für den 85-jährigen, auf den Rollator angewiesenen Single.

Frau Bundeskanzlerin,

Wohnungs- und Städtebereich stehen vor gigantischen Herausforderungen, die in ihren ökonomischen, sozialen und gesellschaftspolitischen Dimensionen durchaus an die Nachkriegssituation heranreichen. Trotz einer rückläufigen Wohnungsnachfrage müssen in den nächsten Jahren Milliarden Euro finanziert werden. Aber es ist nicht nur eine ökonomische Aufgabe. Die Bürger wollen abgeholt werden. Betroffene sind zu Beteiligten zu machen, nicht mit dem Ordnungsrecht, sondern mittels Überzeugung, nicht mit regulieren, sondern mit motivieren! Um keine Missverständnisse aufkommen zu lassen: Die Ziele sind für Haus & Grund überhaupt nicht streitig. Wer hier die Zeichen der Zeit, die Notwendigkeit zur Energieeffizienz, nicht verstanden hat, dem ist wahrlich nicht zu helfen. Diskussionsbedarf besteht dagegen beim Tempo, beim Umfang, bei der Methodik, bei den relevanten Rahmenbedingungen, wie dem investitionsfeindlichen Miet- und Steuerrecht. Es stellt heute – wie der Koalitionsvertrag ganz klar erkennt – keinen fairen Interessensausgleich dar. Wer im Juli für seinen Mieter die Heizung saniert, möchte sich nicht mit einer Mietminderung bestraft fühlen; wer Warmwasser durch Solarthermie statt mit Öl erzeugt, möchte nicht auf den Betriebskosten sitzen bleiben. Wer durch einen Mietnomaden in seiner wirtschaftlichen Existenz bedroht ist, hat kein Geld für die Modernisierung. Der private Investor ist nicht grenzenlos belastungsfähig; aus Untersuchungen wissen wir, dass gerade einmal 40 Prozent der privaten Immobilien einen – sehr bescheidenen – Gewinn abwerfen. 60 Prozent machen Verluste oder sind lediglich kostendeckend. Ein mündelsicheres Sparbuch ist viel attraktiver! Aus Untersuchungen wissen wir ferner, dass der private Investor aufgrund seines Lebensalters nicht grenzenlos kreditwürdig ist. Das durchschnittliche Lebensalter privater Eigentümer ist deutlich über 50 Jahre. Er hat Probleme bei energetischen Investitionen, die sich für ihn erst in knapp 30 Jahren rechnen. Aufgrund seines Lebensalters will er aber auch nicht um jeden Preis noch einen Kredit aufnehmen, denn sein Lebensziel ist es, schulden- und damit sorgenfrei im Alter zu leben. Und 60 Prozent der Rentner leben in den eigenen vier Wänden.

Frau Bundeskanzlerin, lehnen Sie sich einen Augenblick zurück und denken Sie an die letzten Bayreuther Ringinszenierungen. In der Schlüsselszene von „Rheingold“ weist Fricka Wotan hellstichtig darauf hin, wie gefährlich es sei, den Wohnungsbau nicht solide zu finanzieren! Sie werden sicherlich gleich auf die uns so brennenden Themen wie Miet- und Steuerrecht, die staatliche Förderung näher eingehen, darlegen, wie Sie in dem Spannungsfeld zwischen dem Ökonomischen und dem Ökologischen, den privaten und öffentlichen Interessen eine Lösung sehen. Wir brauchen Konzepte, die mit dem privaten Eigentum kompatibel sind. Es ist zu verhindern, dass durch übermäßige Beanspruchungen der Private sein Eigentum, sein Mietshaus vielleicht aufgeben müsste – eine 60-jährige, recht erfolgreiche Vermögenspolitik mit ihrer breiten Eigentumsstreuung wäre gefährdet. Wenn jemand aufgrund seiner Biografie weiß, welche katastrophalen Folgen sich aus der Vernachlässigung des privaten Eigentums für den Wohnungs- und Städtebau ergeben, dann sind Sie es. Wir dürfen nicht vergessen: Privates Eigentum ist eine der tragenden Säulen eines freiheitlichen, demokratischen Rechtsstaats, es ist eines seiner Markkerne, es ist eine der Voraussetzungen für die Solidarität in unserer Gesellschaft. Es geht hier und heute vordergründig um die Wohnungs- und Energiepolitik. Aber letztendlich berühren wir zutiefst die Eigentums-, Vermögens- und Sozialpolitik. Das ist nach Meinung von Haus & Grund bisher zu wenig beachtet worden.

Kurzum: Haus & Grund ist bei Ihnen, was die Energieeinsparung anbelangt. Damit werden die Betriebskosten gesenkt und die Werthaltigkeit der Immobilien erhöht. Wir erwarten auch keine neuen gigantischen Subventionen; wir wollen auch den Kündigungsschutz nicht antasten. Doch um beim übergeordneten, völlig unstrittigen Ziel, der Energieeffizienz, signifikant voranzukommen, muss der Koalitionsvertrag unter strikter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots jetzt eins zu eins umgesetzt werden, müssen –um in Ihrer Terminologie zu bleiben – Hürden beseitigt werden.

Das Steuerrecht ist zu einem wirkungsvollen Anreizprogramm fortzuentwickeln, es ist so zu reformieren, dass die Abschreibungen für die energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau der tatsächlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechen. Die KfW-Förderung ist für den Einzeleigentümer praktikabel zu machen.

Sie zitieren zuweilen Konrad Adenauer. Ich stieß vor einiger Zeit auf seine erste Regierungserklärung vom September 1949. Dort heißt es: Ohne den privaten Investor werden wir die Fragen des Wohnungs- und Städtebaus nicht lösen.

Sehr geehrte Frau Bundeskanzlerin, indem ich Ihnen noch einmal verbindlich für Ihr Kommen danke, darf ich Sie nunmehr um Ihre Festansprache bitten.

Vielen Dank.

