



Dr. Rolf Kornemann

## 126. Zentralverbandstag am 14. Juni 2012 in Nürnberg

### FESTAKT

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens Haus & Grund Deutschlands, seines Vorstandes und Präsidiums darf ich Sie am 14. Juni auf das Herzlichste in der Meistersingerhalle begrüßen - an einem 14. Juni wurden übrigens unter anderem Alois Alzheimer, Jörg Immendorff, Che Guevara und Steffi Graf geboren. Das Plagiat ist bekanntlich die höchste Form der Anerkennung – dieser Satz galt zumindest bis zur Dissertation Gutenbergs. Frau Dr. Kirchhoff, die Vorsitzende unseres Bayerischen Landesverbandes, die gleich dankenswerterweise ein Grußwort an uns richten wird, pflegt bei der Eröffnung ihres Landesverbandstages zu sagen, „es sei eigentlich ein Gebot der Höflichkeit, jeden einzelnen willkommen zu heißen“. Ich müsste es auch tun - tue es aber - wie sie - aus Zeitmangel auch nicht.

Wegen einer namentlichen Abstimmung mussten zwar alle geladenen Bundestagsabgeordneten absagen. Ich darf aber – und das ist mir eine ganz besondere Freude – den ehemaligen Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Oscar Schneider, ganz herzlich begrüßen. In Anlehnung an die Worte von Wagner,

an Faust gerichtet: „Mit euch, Herr Doktor zu spazieren, ist ehrenvoll und bringt Gewinn“ erinnere ich mich gerne an unsere Diskussionen über Planungswertausgleich und Bodenwertzuwachssteuer; Ihnen ist es zu verdanken, dass die Nutzungswertbesteuerung abgeschafft wurde, Millionen von Finanzakten konnten seinerzeit geschlossen werden.

In diesem Jahr ist die UIPI sehr stark vertreten, unter anderem durch die Vizepräsidenten Dr. Friedrich Noszek (Österreich) und Michele Vigne (Italien) sowie den Direktor des Norwegischen Verbandes, Arno Rasmussen. Maßgebliche Repräsentanten aus den Ministerien, von bayerischen Wohnungsverbänden sowie von Berliner Verbänden sind ebenfalls anwesend. Mein besonderer Gruß gilt der langjährigen Vorsitzenden des Bayerischen Landesverbandes, Frau Barbara Doni sowie unseren Kooperations- und Sponsorpartnern, die sich im Foyer präsentieren – danke für Ihr Kommen, danke für Ihre Unterstützung!

1962, 1978 und 1986 waren wir in dieser herrlichen Stadt, bei Ihnen, lieber Herr Frieser – danke für Ihr späteres Grußwort. Beim Zentralverbandstag 1978 hatte Haus & Grund eine große Sorge, dass unsere Veranstaltung mit Übertragungen der Fußball-Weltmeisterschaft kollidieren würde. Ausführliche Aktenvermerke des damaligen Generalsekretärs Gierth an Präsident Paul befassten sich mit dieser Problematik. Wir haben daraus gelernt und einfach einen der profiliertesten Schiedsrichter, Dr. Markus Merk, als Referenten eingeladen, den ich hiermit in Ihrer aller Namen begrüßen darf. Wo er ist, ist Fußball – damit verpassen wir woanders nichts! Lassen wir uns 45 Minuten, also eine Halbzeit, von ihm überraschen, mitnehmen, begeistern. Vielleicht wird er ein pyrotechnisches Feuerwerk abbren-

nen, allerdings nach den Erfahrungen aus dem Relegationsspiel Düsseldorf – Berlin nur virtuell.

Umrahmt wird unser Festakt durch das Duo Leipzig mit Anke Rehfeld, Violine und Gerno Oertl – seien sie uns herzlich willkommen! Sie haben schon einmal einen Verbandstag musikalisch umrahmt, und zwar den in Halle. Zwischenzeitlich waren Sie auf dem Traumschiff „Deutschland“; heute werden Sie uns begeistern.

Anschließend wird Herr Professor Dr. van Suntum, den ich hiermit willkommen heiße, von der Universität Münster über „Die Auswirkungen der europäischen Schuldenkrise auf die deutschen Immobilien“ sprechen.

Er wird dabei sicherlich auf den Widerspruch, der gegenwärtig herrscht, näher eingehen. Werden auf der einen Seite viele Bürger aus Angst vor Inflation, vor Vernichtung des von ihnen mühsam Ersparten, in die Immobilie getrieben?

Wer einmal mit Lehmann-Brother-Zertifikaten seinen Kamin geheizt hat, weiß Eigentum an Haus und Grund zu schätzen. Auf der anderen Seite ist sattsam bekannt, dass der Staat zur Sanierung seiner Finanzen, zum Abbau seiner Schulden gerne auf die Immobilien zurückgreift – nicht nur auf deren Erträge, sondern auch deren Substanz! Es gibt keine Steuer, die so stark gestiegen ist wie die Grund- und die Grunderwerbsteuer. Einige Parteien plädieren für die Wiedereinführung der Vermögensteuer und eine Aufstockung der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Nach einem auf den Ökonomen Adolf Wagner zurückgehenden Gesetz steigen Staatsausgaben und Finan-

zierungsbedarf permanent. Wer von Ihnen erinnert sich noch an die UMTS-Lizenzen? Sie spülten 2000 dem Finanzminister 50 Mrd. Euro ein – wo ist das Geld geblieben?

Ein ganz besonderer Gruß gilt den Vertretern der Presse, vor allem aber Ihnen, meine sehr geehrten Damen und Herren, aus unserer Organisation, aus den Landesverbänden, aus den Ortsvereinen. Sie sind Haus & Grund!

Wie bereits erwähnt, fanden 1962, 1978 und 1986 die jeweiligen Zentralverbandstage in dieser bedeutenden Stadt statt. Aber nicht nur für Könige und Kaiser, für Handwerk und Kunst (Albrecht Dürer, Meistersinger, Deutsche Eisenbahn), auch für die Geschichte der deutschen Wohnungswirtschaft spielt Nürnberg eine zentrale Rolle. In der Mitte des 15. Jahrhunderts suchte die Stadt Weber, warb welche aus dem Raum Augsburg und Ulm an. Da der Rat sie aber wegen des Wohnungsmangels nicht angemessen unterbringen konnte, baute er Häuser, und zwar die sogenannten „Sieben Zeilen“. Es handelte sich dabei um die erste Arbeitersiedlung auf deutschem Boden. Damit wurde bereits vor 600 Jahren der Zusammenhang zwischen Arbeit, Arbeitsproduktivität und guten Wohnverhältnissen erkannt – daran hat sich bis heute nichts geändert!

Aus den Akten über die Zentralverbandstage 1962, 1978 und 1986 können wir auch noch etwas anderes erkennen: Wie ein Cantus firmus, wie ein roter Faden, durchzog alle diese drei Zusammenkünfte die Sorge um das private Eigentum. Herr Dr. Schneider, Sie hatten 1978 – damals noch Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Wohnungsbau, Städtebau und Raumordnung – über die Wirt-

schaftlichkeit zu unseren Gästen gesprochen. Im Mittelpunkt des 100. Verbandstages 1986 stand Ihre Festrede über die Bedeutung des privaten Eigentums – Sie waren zwischenzeitlich zum Bauminister avanciert. Sie erwähnten die aus dem Eigentum entspringende wirtschaftliche und soziale Unabhängigkeit; an uns gewandt: „Arbeit für das Privateigentum sei immer auch ein Eintritt für die Idee der bürgerlichen und politischen Freiheit.“

Doch sollten noch 26 Jahre vergehen, bis eine Regierung diese Kernbotschaft aufgriff; am 23. Mai, das heißt vor wenigen Tagen, hat sie den Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetz verabschiedet, durch das die energetische Sanierung (wesentlich) erleichtert werden und die Verhöhnung des Rechtsstaates durch Mietnomaden, durch Betrüger, ein Ende finden soll. Sie kennen den sogenannten „Nürnberger Trichter“, ein Instrument, schwierige Materien langsam zu vermitteln – beim Mietrecht hat es funktioniert.

Seine Wirksamkeit lässt sich noch an einem anderen Vorgang illustrieren: Vor wenigen Tagen hat sich eine Arbeitsgruppe von Bund und Ländern auf steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für die energetische Sanierung verständigt; der Vermittlungsausschuss wird es vor der Sommerpause formell beschließen. Nach 20 Jahren gibt es damit wieder gewisse steuerliche Hilfen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

nach mehreren Dezennien der Stagnation, des Desinteresses wird langsam wieder die Bedeutung des Wohnens, der Wohnungswirt-

schaft, des Städtebaus für unsere Wirtschaft, für unsere Stadtteile, für unsere Bürger erkannt. Auf unserem 125. Verbandstag am 12. Mai 2011 in Berlin durften wir die Bundeskanzlerin als Festrednerin begrüßen und ihr eindrucksvoll unsere relevanten Daten vortragen. „Fasst man Bauwirtschaft, Architekten, Finanzinstitute, Vermieter und 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.“

Soweit meine an die Bundeskanzlerin vor einem Jahr gerichteten Sätze.

Zwischenzeitlich sind 13 Monate vergangen. Im Miet- und Steuerrecht hat sich einiges getan; die Rolle des privaten Eigentümers wurde herausgestellt. Ziel erreicht, Mission erfüllt? Können wir die Hände in den Schoß legen und uns ganz auf die Fußballeuropameisterschaft konzentrieren? Ich behaupte: die Aufgaben werden von Tag zu Tag mehr. Die Stichworte sind hinlänglich bekannt: energetische Sanierung, demografischer Wandel, Quartiersentwicklung.

Der Herr Bundespräsident hat sich vor wenigen Tagen zur Energiewende geäußert und mehr Transparenz eingefordert. In der Tat, wir reden unerlässlich hierüber, doch wissen wir wirklich worüber? Warum macht die Politik nicht endlich einen Stresstest? Was kommt

auf Vermieter und Mieter, auf die Bauwirtschaft und den Steuerzahler zu, wenn diese ambitionierten Ziele bis 2050 im nationalen Alleingang erreicht werden sollen? Um wie viel werden die Mieten steigen, welche Kosten hat der Investor zu schultern? Bei welchen Wohnungen, zum Beispiel den zwischen 1945 und 1970 gebauten, rechnen sich keine Maßnahmen mehr, vor allem in solchen Märkten, die tendenziell vom Leerstand bedroht sind? Welche Gesundheitsgefährdung geht vom Dämmen und Dichten aus? Wohin eines Tages diese Materialien entsorgen? Denken Sie an das einst hochgelobte Asbest: seine Beseitigung kostet heute ein Vielfaches seines Einbaus. Die Spechte klopfen zwar gerne Dämmmaterial heraus, ob dies allerdings für ein vollständiges Recycling reicht- ich bezweifle es.

Zum Aufgabenkanon von Haus & Grund morgen und übermorgen gehört der demografische Wandel. Jeden Tag steigt die Lebenserwartung der Deutschen um zwei Stunden und jede Stunde gibt es 26 Deutsche weniger. Die Stichwörter von der älter, bunter, einsamer werdenden Bevölkerung sind sattsam bekannt. Wir wissen, dass nahezu alle deutschen Wohnungen nach dem Leitbild von Vater, Mutter und zwei Kindern bei einer durchschnittlichen Lebenserwartung von 67 Jahren gebaut wurden. Dies wissen wir alles ganz genau, und trotzdem reagieren wir bis zur Stunde kaum darauf – es fehlen vielfach noch wichtige Rahmenbedingungen. Wir klettern vom Klima- auf den Weltwirtschafts- und weiter auf den Eurogipfel; kürzlich haben wir den Bevölkerungsgipfel erklommen – alles wunderbar, doch bei alledem sollte man nicht die Bodenhaftung verlieren und eine Politik realistischer Schritte betreiben.

Ein Letztes: Vertragen sich die gigantischen Herausforderungen, vor denen die Immobilieneigentümer stehen, mit Plänen einiger Parteien, in der nächsten Legislaturperiode die Substanzsteuern weiter zu erhöhen? In der Landwirtschaft ist seit 1000 Jahren bekannt, dass man eine Kuh nicht auf Nulldiät setzen kann, wenn sie Milch geben soll – wann spricht sich diese Erkenntnis in der Wohnungspolitik herum?

Meine Damen und Herren,

ein freiheitlich demokratischer Rechtsstaat ohne privates Eigentum, ohne Selbstverantwortung ist wie ein Ferrari ohne Sprit. Bei allen in den letzten Jahren im politischen Bereich erzielten Erfolgen, insbesondere im Miet- und Steuerrecht, ein Selbstläufer ist das nicht. Wir wissen heute noch nicht, wann wieder ein Zentralverbandstag in Nürnberg stattfinden wird, wer dann die handelnden Personen sein werden. Aber eines wird man heute mit großer Sicherheit schon prognostizieren können: Die Verteidigung und Stärkung des privaten Eigentums wird wieder auf der Agenda stehen. Bis dahin müssen wir als Haus & Grund verhindern, dass relevante Kräfte versuchen, Eigentum wie Jetons im Casino zu verspielen. Aber wir sind nicht nur gegen, sondern auch für etwas: Unser Ziel ist es, dass jedes einzelne Mitglied sich seiner Immobilie erfreut und nicht als Last empfindet.

Seien Sie uns auf das Herzlichste willkommen!