



Rede Dr. Rolf Kornemann

127. Zentralverbandstag – *Öffentliche Kundgebung* –
am 6. Juni 2013 in Berlin



Herr Minister,
Frau Professor Köcher,
meine Damen und Herren Abgeordneten,
meine Herren Kollegen von der UIPI, Dr. Noszek und Vigne,
sehr geehrter Herr Rips,
verehrter Herr Mattner, verehrte Gäste,
liebe Mitglieder,

im Namen von Haus & Grund Deutschland darf ich Sie zu unserem diesjährigen Verbandstag hier in Berlin herzlich begrüßen. In wenigen Monaten endet die 17. Legislaturperiode des Deutschen Bundestages. Sie begann, was den Wohnungs- und Städtebau anbelangt, mit wichtigen Ankündigungen:

- Das Mietrecht sollte den klima- und umweltpolitischen Herausforderungen angepasst werden.
- Mieter- und Vermieter sollten wieder gleiche Kündigungsfristen erhalten.
- Mietnomaden sollte Einhalt geboten werden.
- Die energetische Modernisierung sollte steuerlich begünstigt werden.
- Die Erbschaft- und Schenkungsteuer sollte zugunsten Verwandten 2. Grades verbessert werden.

Die Bilanz: Die aus unserer Sicht mehr als problematische Erbschaft- und Schenkungsteuer wurde



zwar nicht abgeschafft, aber immerhin zugunsten naher Verwandter abgemildert. Die Rolle des privaten Eigentümers, in dessen Händen sich drei Viertel der Wohnungsbestände befinden, wurde klar erkannt und erstmalig seit vielen Jahrzehnten wieder gewürdigt. Hier ist insbesondere Ihre Rolle, sehr geehrter Herr Minister, dankend hervorzuheben. Wie kaum ein anderes

Kabinettsmitglied haben Sie sich klar zum Eigentum bekannt. Als erwogen wurde, einen Modernisierungszwang einzuführen, als sich Teile auch Ihrer Partei für strenge ordnungsrechtliche Vorgaben aussprachen, haben Sie Ihr entschiedenes Veto eingelegt. Sie haben das Forschungsvorhaben „Kooperation im Quartier“ – kurz KiQ – initiiert, den Rahmen geschaffen, dass die öffentliche Hand, mit den Haus & Grund-Vereinen, mit den Einzeleigentümern im Quartier vertrauensvoll zusammenarbeitet.

Absolut unverständlich ist für uns dagegen, dass die steuerliche Förderung der energetischen Modernisierung nicht zustande kam – hier hat der Bundesrat ausschließlich aus parteitaktischen Erwägungen heraus das Zustandekommen des Gesetzes hintertrieben. Fordern geht nicht ohne fördern! Enttäuschend fällt bei der Bilanzierung aus, dass Mieter und Vermieter unverändert

ungleiche Kündigungsfristen haben; der Mieter kann in kurzer Frist die Wohnung verlassen, der Vermieter kann in einer sozialen Notlage, beispielsweise bei Pflegebedürftigkeit, erst in langen Zeiträumen Eigenbedarf geltend machen. Insgesamt positiv wiederum: Die energetische Modernisierung wurde erleichtert und den Mietnomaden die rote Karte gezeigt.

In einem zentralen Punkt stößt die Mietrechtsnovellierung, vor allem aber die bereits verabschiedeten bzw. die sich im Entwurfsstadium befindenden Wahlprogramme auf unseren erbitterten Widerstand: In der Schlussphase der parlamentarischen Beratungen gab es plötzlich bedenkliche „Zwischentöne“; es wurden Behauptungen aufgestellt, die aus einer anderen Welt zu stammen schienen. Begriffe wie Wohnungsnot, Mietwucher, Ausbeutung machten die Runde. Vorbehalte gegen Vermieter wurden laut; die alten, längst vergessen geglaubten klassenkämpferischen Gegensätze tauchten wieder auf. Und eben diese Gruppierungen griffen reflexartig – vergleichbar mit dem Verhalten der Pawlowschen Hunde – in den alten Instrumentenkasten: sie plädierten für Mietpreisbegrenzungen. Diesem Begehren hat der Deutsche Bundestag teilweise Rechnung getragen, indem er im Rahmen der dritten Lesung die Kappungsgrenzen des maximalen Mietanstiegs innerhalb von vier Jahren von 20 auf 15 Prozent absenkte. In einer Phase, in der wir vor gewaltigen Herausforderungen stehen, in der wir sehr hohe Investitionen für die energetische Modernisierung und für den altersgerechten Umbau der Wohnungsbestände aufbringen müssen, in dem wir den Neubau wieder beleben sollen, brauchen wir ein Mehr an Miteinander und keine neuen Benachteiligungen! Investorenpflege und keine Verschärfung des Mietrechts ist das Gebot der Stunde! Und wenn es nach fast allen Parteien geht, soll der 18. Deutsche Bundestag unverzüglich auch bei Neuvermietung Grenzen beschließen.

Wie verhält es sich nun denn mit dem – behaupteten – Mietwucher, mit der Mietenexplosion?

Bekanntermaßen sind in den letzten zehn Jahren die Mieten schwächer als die Verbraucherpreise gestiegen, also real gesunken. Das statistisch erhärtete Argument wollen viele nicht gelten lassen. Die sattsam bekannte Retourkutsche: Wenn der Kopf im Backofen und die Füße in der Tiefkühltruhe stecken, hätte der Bauchnabel zwar die richtige Temperatur, aber eine solche Aussage führe in die Irre. Maßgeblich seien die Verhältnisse in den Ballungszentren: Schauen wir uns darauf hin Berlin an; einen Beweis finden wir nicht. Hier sind die Mieten im letzten Jahr um 3,1 Prozent gestiegen. Die Durchschnittsmiete liegt bei 5,54 Euro pro Quadratmeter. Oder fragen Sie in Flensburg, Kassel, Dortmund und Nürnberg nach dem exorbitanten Anstieg – Sie werden bestenfalls ein Lachen ernten. Spätestens jetzt holt man die Trumpfkarte „München“ heraus: Ein Blick in den von der Stadt selbst herausgegebenen „Bericht zur Wohnungssituation 2010 – 2011“ lässt uns aus dem Staunen nicht herauskommen; dort heißt es: In Bayern sind 2011 die Mieten weniger als in den Jahren zuvor angezogen, und dann in Bezug auf München heißt es im Bericht wörtlich: Seit der letzten Erhebung ist die mittlere Mietbelastung real gesunken! Gesunken – soweit zum Stichwort „Mietenexplosion“. Sicher gibt es lokale Märkte mit Knappheitstendenzen, vor allem in den Universitätsstädten. Ursächlich ist hier der Beschluss der Kultusministerkonferenz, der für ein Jahr die Anzahl der Abiturienten verdoppelte; die Suspendierung der Wehrpflicht tat ein Übriges. Ganz wesentlich ist aber die positive Einkommensentwicklung, sie hat die Wohnungsnachfrage ausgeweitet, vor allem in den begehrten Wohnlagen; es ist schick dort zu wohnen, entsprechend steigen die Mieten. Gerade aber hier weisen die Städte kaum Bauland aus; stattdessen überfrachten sie den Neubau mit kostentreibenden Auflagen und halten damit das Angebot knapp. Ist das Mietwucher, ist das Marktversagen? Ist es Mietwucher, wenn ein privater Vermieter, der jahrelang die Miete nicht angepasst hat, bei einer Neuvermietung nun die ortsübliche Vergleichsmiete nimmt? Zur Beruhigung der Gemüter soll die Erstvermietung von neu geschaffenem Wohnraum keinerlei Beschränkungen unterliegen. Zum einen: welcher potenzielle Investor glaubt diesen

Beteuerungen jetzt noch? Zum anderen: was passiert, wenn der Mieter einer Neubauwohnung nach sechs Monaten auszieht? Der Investor sitzt dann doch in der Falle: es ist eine Wiedervermietung aus dem Bestand!!

Meine Damen und Herren, natürlich ist Haus & Grund nicht der Blinde, der von der Farbe redet. Es gibt in der Tat die alleinerziehende Krankenschwester mit zwei Kindern, die Zugangsprobleme hat. Aber rechtfertigt das Zwangsmaßnahmen, marktwidrige Interventionen? Eine marktkonforme Reaktion sind Verbesserungen bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft sowie beim Wohngeld, ist der Ankauf von Belegungsbindungen, ist die Umzugsprämie für die Räumung einer zu großen Wohnung, sind Initiativen zu mehr Nachverdichtung und schließlich eine steuerliche Abschreibung, die dem wirklichen Werteverzehr entspricht. Die heutigen Sätze sind antiquiert. Das Gebot der Stunde in den Ballungsräumen ist die Belegung des Neubaus, denn ausreichender Wohnraum ist der beste Mieterschutz. Herunter mit der Grunderwerbsteuer, weniger Auflagen. Wir können uns jeden Falls des Eindrucks nicht erwehren, dass mit Mietpreissbremsen Freiraum für weitere Anhebungen der Grundsteuer und Verteuerung der Energie geschaffen werden soll. Sehr geehrter Herr Minister, wir hoffen gleich auf ein klärendes, beruhigendes Wort von Ihnen.

Neben Eingriffen in die Mietpreisbildung, aus denen geringere Investitionsmöglichkeiten resultieren, werden potenzielle Investoren dann noch durch Forderungen nach Anhebung des Spitzensteuersatzes, nach Ausweitung der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie nach Wiedereinführung der Vermögensteuer verunsichert. Glauben diese Gruppierungen wirklich, ein Fahren mit Blaulicht und gleichzeitig angezogener Handbremse sei erfolgreich möglich? Welches Verständnis haben sie vom Eigentum in Händen privater Bürger? Das ist doch, bei aller Kritik an den einzelnen Maßnahmen und Forderungen, meine sehr geehrten Damen und Herren, das Kernelement, die Gretchenfrage: Wie hältst Du es mit der Dispositionsfreiheit, mit der Verfügbarkeit des Eigentums. Was verbirgt sich hinter alledem, was kommt da auf uns zu?

Heute, am 6. Juni sehen wir uns außerstande zu sagen, ob es sich hierbei um ein dem Wahlkampf geschuldetes Getöse handelt oder ob es die Politik der 18. Legislaturperiode sein soll. Wir sollten uns zwar vor Dramatisierungen hüten, vorsichtig mit Begriffen wie Schicksalsentscheidungen umgehen. Und dennoch: In den letzten Jahren wurden die Stimmen nach mehr Staat und als logische Folge davon nach höheren steuerlichen Belastungen immer lauter. Vokabeln wie Subsidiarität, Eigenverantwortung, schlanker Staat kommen im aktiven Wortschatz immer seltener vor, stattdessen wird der Umverteilungsturbo ständig getunt. An die Stelle der persönlichen Freiheit tritt der sich gerne um alles kümmernde Gewährleistungsstaat. Symptomatisch waren die Reaktionen auf die von der Europäischen Zentralbank kürzlich veröffentlichte Studie über die Vermögensbildung und -verteilung. Nach Christian Morgenstern wurde rasch erklärt, dass es nicht sein kann, dass die Deutschen ärmer als die Mehrzahl der Bürger anderer EU-Staaten seien. Begründet wurde dies mit der Außerachtlassung des deutschen Rentensystems, mit dem Erhebungszeitraum – die Studie war vor dem Platzen der Immobilienblase in Spanien erstellt worden. Man verwies beredet auf die Kriegsfolgen, auf unsere Verstädterung, auf den hohen Mieteranteil. Zum Kern des Problems, zum Stellenwert des Eigentums, insbesondere des Immobilienvermögens, stieß man in der Debatte dagegen nicht vor. Warum stellen wir uns nicht der Frage, ob die Bürger anderer EU-Staaten einfach reicher sind, weil es dort mehr Immobilieneigentümer gibt? Auf die Tagesordnung gehört die Auseinandersetzung mit der Bedeutung des privaten Eigentums, seiner Rolle für die persönliche Daseinsvorsorge. Es ist eine unumstößliche Tatsache, dass in den nächsten Jahren immer mehr Rentnern immer weniger Beschäftigte gegenüberstehen. Wir brauchen Konzepte gegen Altersarmut, Anstöße für die gegenwärtig schleppend verlaufende private Vermögensbildung. Wir müssen Antworten auf die demografischen Herausforderungen finden. Ist die

heranwachsende Generation noch klug beraten, unter Konsumverzicht für das Alter selbstverantwortlich zu sorgen? Bei alledem dürfen wir auch nicht die negativen Folgewirkungen der heutigen Zinspolitik übersehen. Sie führt zu einer Enteignung der Sparer, vernichtet Vermögen von Bürgern, 2012 – so eine seriöse Schätzung – 14 Milliarden Euro!

Meine sehr geehrten Damen und Herren,



zwischen den Ausführungen von Minister Dr. Ramsauer und Frau Professor Köcher gibt es auf den ersten Blick keinen roten Faden – doch es gibt ihn! Der Minister gehört, wie einleitend erwähnt, zu den Kabinettsmitgliedern, die sich in der ablaufenden Legislaturperiode klar zum Eigentum bekannt hat; Frau Professor Köcher bitten wir, uns darzulegen, welche Einstellung die Bevölkerung in Deutschland heute zum Eigentum hat. Identifizieren wir uns, Frau Professor Köcher, heute noch mit den Auffassungen der Väter und Mütter unseres Grundgesetzes? Uns wird heute vielfach glaubend gemacht, dass es nur einen Artikel 14 Abs. 2 – die Sozialpflichtigkeit – gibt. An den Rand gedrängt, der Vergessenheit anheim gegeben wird Artikel 14 Abs. 1. Er hat aber eine zentrale Bedeutung. Denn im Gegensatz zu Artikel 153 der Weimarer Reichsverfassung, durch den lediglich eine entschädigungslose Enteignung verhindert werden sollte, stellt Art. 14 Abs. 1 ein Instrument zur Sicherung des Eigentumsbestandes dar. Ich zitiere den ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts, Hans-Jürgen Papier: „Das Eigentum ist ein elementares Grundrecht, das in einem inneren Zusammenhang mit der Garantie der persönlichen Freiheit steht. Ihm kommt im Gesamtgefüge der Grundrechte die Aufgabe zu, dem Träger des Grundrechts einen Freiraum im vermögensrechtlichen Bereich sicherzustellen und ihm damit eine eigenverantwortliche Gestaltung seiner Lebens zu ermöglichen ...“

Sehr geehrte Frau Professor Köcher, am heutigen Tagungsort, an der Friedrichstraße, haben sich 40 Jahre lang West und Ost geschieden, mit ihren unterschiedlichen Rechtssystemen, mit ihren absolut konträren Menschenbildern. Welche Rolle spielt bei der Politik und in der Öffentlichkeit im Rahmen der eigenverantwortlichen Altersvorsorge heute das Immobilieneigentum?

Sehr geehrter Herr Minister, nun darf ich zunächst Sie bitten und dann Frau Professor Köcher.