

Mitgliederversammlung 10. Mai 2025

Bericht des stv. Vorsitzenden Dr. Hermann Tengler

Sehr verehrter Ehrenvorsitzender und verehrte Ehrenmitglieder,
liebe Vorstands-, Beiratskolleginnen und -kollegen,
liebe Mitglieder von Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg,
sehr geehrte Gäste, die aus persönlichem Interesse gekommen sind und vor allem jene, die heute – ich hoffe viele – noch unserer Gemeinschaft beitreten wollen.

Herzlich willkommen zur Mitgliederversammlung von Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg, die wie jedes Jahr im Rahmen des Bonner Haus & Grund-Tages stattfindet, nun schon zum 22. Mal. Ich begrüße Sie alle sehr herzlich im Beueler Brückenforum.

Ich freue mich, unseren ehemaligen Hauptgeschäftsführer Helmut Hergarten zu sehen. Die erfolgreiche Entwicklung unseres Vereins trägt auch seine Handschrift, denn er hat über viele Jahre hinweg maßgeblich zur positiven Entwicklung beigetragen, und ist uns unverändert mit Rat und Tat eng verbunden.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, vermutlich haben Sie heute hier an meiner Stelle unseren Vorsitzenden Dirk Vianden erwartet. Ich darf Ihnen auch seine herzlichsten Grüße ausrichten. Er befindet sich jedoch in einem seit langem geplanten Urlaub. Ursprünglich war unser Haus & Grund-Tag ja nicht für heute, sondern für nächste Woche Samstag vorgesehen, und da wäre er selbstverständlich hier gewesen. Allerdings hat sich im Frühjahr herausgestellt, dass nächsten Samstag die Bonner Energie Agentur in der Innenstadt ihre Bonner Energietage veranstaltet, und wir wollten uns wechselseitig nicht in die Quere kommen. Und da es uns möglich war, unseren Haus & Grund-Tag auf heute vorzulegen, haben wir - wenn auch auf Kosten unseres Vorsitzenden - entsprechend entschieden und ich hoffe, dass Sie heute auch mit mir als stellvertretendem Vorsitzenden vorliebnehmen.

Um 14 Uhr wird Herr Minister Nathanael Liminski die traditionelle politische Rede zum Haus & Grund-Tag halten. Vor zwei Jahren durften wir mit Landesinnenminister Herbert Reul bereits politische Prominenz aus Düsseldorf begrüßen, und es freut mich, dass es uns dieses Jahr erneut gelungen ist, einen Landesminister für unsere Veranstaltung zu gewinnen, was wahrlich keine Selbstverständlichkeit ist.

Zuvor, nach dieser Mitgliederversammlung, werden wir einen spannenden und vermutlich auch unterhaltsamen Vortrag zum Thema "Immobilien in Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis im Klimawandel" hören, den der aus Funk und Fernsehen bekannte "Wetterfrosch" - und dies sage ich mit höchstem Respekt - Dr. Karsten Brandt halten wird.

Ab 15.00 Uhr schließen weitere interessante Vorträge an, die sich neben dem Immobilienmarktbericht auf den thematischen Dauerbrenner der energetischen Ertüchtigung Ihrer Immobilien beziehen werden. Vor uns liegt also ein spannender Tag.

Liebe Gäste, es ist Tradition bei Haus & Grund, auch derer zu gedenken, die nicht mehr unter uns sind. Dafür bitte ich Sie, sich zu erheben.

Wir gedenken aller unserer Verstorbenen, vor allem aber jenen, die sich ehrenamtlich auf unterschiedliche Weise für die Interessen unseres Verbandes eingesetzt haben und darf Sie um einen Moment des stillen Gedenkens bitten.

Vielen Dank, dass Sie sich zu Ehren unserer Verstorbenen erhoben haben.

Liebe Mitglieder, auch das vergangene Jahr war wieder geprägt von unserer politischen Arbeit. Unverändert widmen wir uns dem Thema Grundsteuer. Zwischenzeitlich liegen mehrere der Haus & Grund-Musterverfahren, die zusammen mit dem Bund der Steuerzahler betrieben werden, beim Bundesfinanzhof an. Wir erwarten schon bald die Abgabe eines oder mehrerer Verfahren an das Bundesverfassungsgericht. Dort wird geprüft werden, ob das sogenannte Bundesmodell zur Erhebung der Grundsteuer, das auch in Nordrhein-Westfalen angewendet wird, verfassungsgemäß ist. Wir glauben mit guten Gründen, dass dies nicht so sein wird. Profitieren würden von einer möglichen Feststellung der Verfassungswidrigkeit all jene, die 2022 gegen ihren Grundsteuerwertbescheid und -messbescheid Einspruch eingelegt haben und deren Einsprüche bisher nicht zurückgewiesen wurden. Hier in Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis haben die Finanzbehörden große Zurückhaltung gezeigt und warten vor einer solchen Bescheidung offenbar ebenfalls die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ab.

Die Landesregierung hat Ende des letzten Jahres dann plötzlich erkannt, dass die Grundsteuerreform keineswegs - wie von der Politik stets versprochen - aufkommensneutral sein würde, sondern zu einer erheblichen Anhebung der Grundsteuer führen würde. Ob dies als Problem eingestuft worden wäre, wenn dies nur die Immobilieneigentümer beträfe, weiß ich nicht. Aber natürlich sind die Immobilien in vielen Fällen vermietet, und die Grundsteuer kann als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Und so wurde - die Kommunalwahlen stehen in diesem Herbst auf der Agenda und ein Schelm, wer Böses dabei denkt - nach einer wählerverträglichen Lösung gesucht. Statt aber dem von Grund auf falschen Reformmodell den Rücken zu kehren, ersann man in unserer Landeshauptstadt die Möglichkeit, den Kommunen die Einführung gesplitteter Hebesätze zu gestatten. Unsere Oberbürgermeisterin und ihr Kämmerer hielten davon zunächst nichts - tatsächlich gibt es nämlich auch rechtliche Bedenken gegen solche gesplitteten Hebesätze -, wurden aber vom Rat kurzfristig in der letzten Sitzung des Jahres 2024 überstimmt. Nun haben wir in Bonn gesplittete Hebesätze von 657 % für Wohnimmobilien und von 900 % für Nichtwohnimmobilien. Dies führte zunächst dazu, dass die Kommunen, z.B. auch hier in Bonn, technisch nicht in der Lage waren, die Grundsteuerbescheide wie üblich im Januar zu versenden.

Nachdem jedoch Ende März die Grundsteuerbescheid die Eigentümer, also Sie, liebe Mitglieder, verspätet erreichten, sah man, dass der gesplittete Hebesatz in vielen Fällen vom Regen in die Traufe führte. Denn auch in Bonn wohnen viele Eigentümerinnen und Eigentümer und deren Mieterinnen und Mieter in gemischt genutzten Immobilien. Das sind Objekte, bei denen der Nichtwohnanteil größer als 20 % ist. Steuerlich handelt es sich damit um eine gemischt genutzte Immobilie, die dem hohen Hebesatz von 900 % unterliegt. Dieses Problem wurde im Rat offenbar zwar gesehen, aber als unerheblich abgetan. Ich sage deutlich: Wer Probleme sieht,

muss sich ihnen stellen und sie lösen. Was da die Mehrheit des Stadtrates gemacht hat ist das, was man bürgerunfreundliche Politik nennt.

Nun zahlen Wohnraum-Mieterinnen und Mieter in tausenden Fällen den hohen Hebesatz von Gewerbeimmobilien. Wir werden daher zusammen mit dem Deutschen Mieterbund die Abgeordneten des Deutschen Bundestages aus Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis auffordern, kurzfristig durch eine Änderung des Bewertungsgesetzes Abhilfe zu schaffen. Wir hoffen, dass unsere Bemühungen Erfolg haben werden. Freilich wäre dies nur ein Herumdoktern an den Symptomen eines ohnehin kranken Grundsteuermodells. Heilung erhoffen wir uns daher nur durch ein klares Urteil des Bundesverfassungsgerichts. Schön wäre, wenn dieses schnell käme und uns allen eine jahrelange Hängepartie ersparen würde.

Übrigens: Auch Sie, liebe Mitglieder, können sich hier einsetzen, indem Sie - ggf. als Betroffene - entsprechende Schreiben an "Ihren" Bundestagsabgeordneten bzw. Bundestagsabgeordnete senden. Haus & Grund kann sich hier als starke Solidargemeinschaft zeigen, und jedes Schreiben von Ihnen erhöht den Druck auf den Gesetzgeber, tätig zu werden.

Natürlich stand das letzte Jahr auch unter dem Eindruck des Bruchs der Ampel-Koalition. Nun hat sich eine neue Bundesregierung aus CDU und SPD gebildet. Insbesondere nach dem Chaos um das sogenannte Heizungsgesetz durfte man Hoffnung auf Besserung haben. Aber was bringt der ausgehandelte Koalitionsvertrag für die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer bzw. die Vermieterinnen und Vermieter?

Bevor ich gleich eine kurze Bewertung wage, möchte ich noch einmal die Bedeutung der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer - also IHRE Bedeutung, liebe Haus & Grund-Mitglieder - in Erinnerung rufen:

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 34,2 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien, was der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten entspricht.
- Sie sichern und schaffen unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen durch diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.

Offen gesagt, meine sehr verehrten Damen und Herren, habe ich nicht den Eindruck, dass die neuen Koalitionäre in Berlin die Bedeutung der privaten Eigentümer für das Wohnen in Deutschland auch nur annähernd verstanden haben. Schauen wir uns hierzu nur einige wesentliche Ergebnisse zu den Themen Wohnen, Mieten, Bauen und Energie an:

Im Koalitionsvertrag finden Sie zunächst das Postulat, dass "Wohnen für alle Menschen bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich gestaltet werden soll". Zwar ist der Fokus auf Bezahlbarkeit und Umweltverträglichkeit legitim, richtet sich jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit gegen die Interessen von Vermietern und Eigentümern. Denn die Forderung nach Bezahlbarkeit birgt das Risiko weiterer regulativer Eingriffe in Mietpreise und damit verbunden geringere Renditen. Und hinter der Umweltverträglichkeit verbirgt sich nichts anderes als die Gefahr kostenintensiver Sanierungspflichten oder höherer Standards.

Die neue große Koalition möchte sodann Mieter "wirksam vor Überforderung durch immer höhere Mieten" schützen. Schon diese Formulierung ist nicht neutral, sondern eine politisch aufgeladene Kampfaussage, die als Türöffner für weitere Regulierungsmaßnahmen im Mietrecht dienen wird. Sie stellt die Rolle privater Vermieter strukturell infrage, ohne die von mir eingangs zitierten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die Forderung nach "*wirksamen* Schutz" suggeriert, Mieterhöhungen seien per se unangemessen – was wiederum marktwirtschaftlich begründete Mietanpassungen delegitimiert. Die Formulierung ignoriert schlicht steigende Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, gestiegene Zinsen und Tilgungsbelastungen, erhöhte energetische Anforderungen, Steuerlast, Inflation und Fachkräftemangel.

Diese allgemeinen Forderungen werden dann in diesem negativen Sinne auch sehr schnell konkret: Die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse um vier Jahre bestätigt den politischen Willen von CDU und SPD, weiter in den Mietwohnungsmarkt einzugreifen – trotz der empirisch belegten Ineffektivität dieses Instruments. Seit ihrer Einführung im Jahr 2015 hat die Mietpreisbremse nicht zu einer nachhaltigen Entlastung von Wohnungssuchenden geführt. Vielmehr hat sie Marktprozesse verzerrt, zu einer zunehmenden Verunsicherung von Vermietern beigetragen und letztlich investitionsfeindliche Rahmenbedingungen geschaffen.

Die Folge: Der Wohnungsneubau stockt, das Angebot an Mietwohnungen stagniert oder geht gar zurück, während die Nachfrage weiter steigt – mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die reale Mietpreisentwicklung, insbesondere bei Neuvermietungen außerhalb des regulierten Rahmens und bei der Untervermietung. In angespannten Märkten weichen immer mehr Menschen auf inoffizielle oder graue Formen der Wohnraumnutzung aus – insbesondere Untervermietung, auch ohne Genehmigung. Dadurch entsteht ein Marktsegment, das sich der Regulierung entzieht, aber sowohl für Untermieter als auch Vermieter rechtlich unsicher ist. Das Angebot an Mietwohnungen wird dadurch weiter verknappt.

Die geplante "Einsetzung einer Expertenkommission zur Harmonisierung des Mietrechts" lässt eine weitere systematische Ausweitung und Verschärfung mietrechtlicher Regulierungen befürchten. Die Kommission soll bis zum 31. Dezember 2026 Folgendes unter anderem beraten:

- Die Reform von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz: Ziel ist eine Ausweitung des Tatbestands, sodass künftig auch Fälle ohne bestehende Mietpreisregulierung sanktioniert werden können. Damit droht eine flächendeckende Mietpreisbegrenzung durch die Hintertür.

- Dann soll ein Bußgeldtatbestand für Verstöße gegen die Mietpreisbremse eingeführt werden: Die Mietpreisbremse soll mit sanktionsrechtlichen Instrumenten schärfer durchgesetzt werden. Dies erhöht das Risiko für Vermieter und senkt deren Bereitschaft, in den Mietmarkt zu investieren.
- Die Indexmieten sollen mit Kappungsgrenzen oder einem Verbot von Überschreitungen der Mietobergrenzen belegt werden – obwohl diese Vertragsform gerade als Instrument zur langfristigen Mietstabilität dient.
- Die Kurzzeitvermietung (z. B. über Plattformen) droht weiter eingeschränkt zu werden – mit negativen Auswirkungen für urbane Märkte, die auf flexible Wohnformen angewiesen sind.
- Und für möbliertes Wohnen ist ein gesetzlich definierter Möblierungszuschlag vorgesehen, der fehleranfällig ist und bei falscher Ausweisung zu einer Unwirksamkeit der Vereinbarung führen kann. Dies schafft erhebliche Rechtsunsicherheit.

Beim Thema Modernisierungsmieterhöhung dokumentiert der Koalitionsvertrag einmal mehr den grundsätzlichen Widerspruch in der Wohnungspolitik: Klimaziele setzen auf Modernisierungspflichten, die von privaten Eigentümern umgesetzt werden sollen. Gleichzeitig wird jede Form der Kostenumlage politisch limitiert, um Mieterhöhungen zu begrenzen. In der Praxis entsteht so ein Anreizdilemma: Vermieter sollen investieren, dürfen aber nur begrenzt Kosten weitergeben – was notwendige Maßnahmen ausbremst oder ganz verhindert. Besonders problematisch ist das für Bestandsimmobilien mit geringer Ausgangsmiete oder in Regionen, in denen um den Wohnungsmarkt eine angespannte sozialpolitischer Debatte geführt wird.

- Die Verdopplung der Betragsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen im vereinfachten Verfahren auf 20.000 Euro ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, da sie angesichts stark gestiegener Bau- und Handwerkerkosten überfällig ist. Viele Modernisierungen – z. B. Heizungs- oder Fenstertausch – überschreiten längst die alte Grenze von 10.000 Euro, was das Verfahren bislang unpraktikabel machte. Allerdings bleibt der Anreizcharakter eingeschränkt, weil an der grundsätzlichen Struktur festgehalten wird: Auch bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens bestehen Kappungsgrenzen von 3 bzw. 2 Euro pro Quadratmeter und Monat je nach Ausgangsmiete. Das bedeutet, dass Modernisierungen nach wie vor häufig nicht kostendeckend refinanzierbar sind.

Sodann soll die Abrechnung der Betriebskosten einfacher und transparenter werden. Bereits in den letzten Jahren wurden wiederholt Maßnahmen zum Mieterschutz verschärft – u. a. durch die Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen und strengere Anforderungen an Modernisierungsumlagen. Diese Entwicklung signalisiert eine zunehmende politische Tendenz, Investitionskosten und Risiken stärker bei Vermietern zu belassen. Eingangs meines Berichts hatte ich ja auf die für viele Mieterinnen und Mieter durch den gesplitteten Hebesatz deutlich erhöhte Grundsteuer hingewiesen. Gerade in der SPD bestehen hier deutliche Bestrebungen, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskostenart



einzuschränken oder ganz abzuschaffen. Der eingeschränkten Umlagefähigkeit der CO₂-Kosten hatten wir bereits widersprochen und nun zeigt sich, dass es sich nicht nur um einen Einzelfall handelte, sondern wie von uns befürchtet um einen Präzedenzfall, der zu weiteren Beschränkungen bei der Umlage von Betriebskosten führen soll.

Die neue Bundesregierung möchte sodann einen nationalen Mietenbericht einführen, auch Mietenkataster genannt. Dies führt zu mehr Bürokratie ohne jeden erkennbaren Mehrwert, einer Doppelerfassung zu bestehenden Mietspiegeln, zu einer unverhältnismäßigen Belastung privater Vermieter, der Gefahr des Missbrauchs als Steuer- oder Kontrollinstrument und ist insgesamt kontraproduktiv für die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbestand. Nicht jeder Bericht, vor dem das feierliche Wort national steht, ist auch notwendig. Dieser jedenfalls ist überflüssig.

Dass sich die SPD als bekennende "Mieterschutzpartei" bei den Koalitionsverhandlungen gegenüber der CDU sehr weitgehend durchgesetzt hat, zeigt auch der Umstand, dass die Nachzahlung der offenen Mieten innerhalb der Schonfrist nunmehr auch die ordentliche Kündigung einmalig unwirksam machen soll. Die Möglichkeit, eine Zahlungsverzugskündigung durch kurzfristige Nachzahlung "freizukaufen", birgt die Gefahr eines wiederholten taktischen Missbrauchs: Mieter lassen es auf eine Kündigung ankommen, zahlen kurz vor Ablauf der Frist, bleiben im Objekt – bis zum nächsten Zahlungsverzug. Das Mietverhältnis ist zwar längst zerrüttet, aber eine Trennung soll unmöglich gemacht werden. Selbst wenn sich Vermieter zu einer Klage entschließen, vergehen oft viele Monate bis zur Entscheidung. Währenddessen besteht keine Rechtssicherheit: Zahlungsrückstände laufen auf, der Vermieter trägt Nebenkosten weiter und hat keine anderweitige Nutzungsmöglichkeit der Immobilie. Die geplante Regelung verlängert diesen Zustand künstlich – obwohl der Vermieter bereits rechtlich korrekt und unter Abwägung der Zumutbarkeit gekündigt hat. Privaten Vermietern wird also zunehmend zugemutet, Mietausfälle über Monate hinweg zu tragen, die Betriebskosten vorzufinanzieren, ein juristisches Verfahren mit ungewissem Ausgang durchzuhalten und trotz allem möglicherweise auf einem zerrütteten Verhältnis sitzenzubleiben. Diese Zumutungen werden in der Praxis dazu führen, dass Eigentümer ihre Wohnung nicht mehr vermieten.

Die neue Bundesregierung plant weiterhin einen Wohnbau-Turbo und Lärmschutzfestsetzungen, die Verlängerung des Umwandlungsverbotes und möchte Regelungen in Bezug auf angespannte Wohnungsmärkte verlängern. Zudem sollen Vorkaufsrechte und preislimitierter Vorkauf für Kommunen in Milieuschutzgebieten und bei Schrottimmobilien gestärkt werden. Was heißt das für Sie, liebe Mitglieder?

- Ein "Wohnbau-Turbo" könnte potenziell hilfreich für Eigentümer sein, die z. B. nachverdichten, Grundstücke entwickeln oder umbauen wollen. Aber bisher ist die Verbindlichkeit und Durchschlagskraft der Regelung noch völlig unklar und das Versprechen daher nur bedingt belastbar. Zudem werden Nachbareigentümer Einflussmöglichkeiten im Planungsverfahren verlieren, was zu Wertverlust, Nutzungseinschränkungen oder Rechtsunsicherheit führen kann.



- Die geplanten geänderten Lärmschutzfestsetzungen können für den Wohnungsneubau – auch durch private Bauherren – positiv sein, da Lärmschutz häufig als Hinderungsgrund für Genehmigungen wirkt. Allerdings ist die Formulierung im Koalitionsvertrag ziemlich offen, sodass wieder die Gefahr besteht, dass eine Verlegung des Messpunktes von außen nach innen diskutiert wird.
- Die geplante Verlängerung des Umwandlungsverbot führt natürlich zu deutlichen Einschränkungen der Verfügungsfreiheit und Eigentümerrechte. Die Umwandlung – z. B. zur Veräußerung im Alter – bleibt faktisch untersagt, da die Behörden die Genehmigung oft verweigern. Diese Maßnahme ist wohnungsmarktpolitisch einseitig auf Mieterinteressen ausgerichtet – und deren Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit in keiner Weise begründet.
- Auch die Verlängerung der Bestimmung zu angespannten Wohnungsmärkten ist nicht gut für Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer: Gemeint ist schlicht die Verlängerung der Regelung, die es Ländern erlaubt, per Verordnung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu definieren – das ist wiederum Grundlage für Eingriffe wie Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenze und Umwandlungsverbot.
- Die Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte und die dahinterstehende Praxis der Abwendungsvereinbarungen greifen tief in die Eigentumsfreiheit ein, teils mit faktischem Enteignungscharakter, und untergraben das Vertrauen in den Rechts- und Investitionsstandort. Private Eigentümer werden gezielt in ihrer Handlungsfreiheit eingeschränkt – nicht aufgrund individuellen Fehlverhaltens, sondern allein aufgrund ihrer Rolle. Dabei erfolgt keine Differenzierung nach dem Eigentümerprofil, und es gibt keine angemessene Kompensation. Dies führt zu einer sehr wahrscheinlichen Schwächung privater Vermieter und deren Rückzug aus Milieuschutzgebieten.

Aber gibt es auch etwas Gutes in den Koalitionsvereinbarungen? Nun ja, viel ist es nicht, aber etwas dann doch:

Der Strompreis soll gesenkt werden. Das ist ein dringend notwendiger Schritt, damit die Wärmewende finanziell nicht vollkommen aus dem Ruder läuft.

Und beim Bauen soll die Bindungswirkung von Normsetzungen auf ein sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt werden. Das heißt, nur noch sicherheitsrelevante Normen sind verbindlich, alles Weitere soll optional sein. Dies verhindert Kostensteigerungen durch überzogene Detailvorgaben und reduziert insbesondere die Abhängigkeit von Normungsinstitutionen mit Eigeninteressen (z. B. Industrieverbände). Dazu gehört auch, dass das Abweichen von den Regeln der Technik beim Bauen künftig kein Mangel mehr ist. Abweichung sollen zulässig sein, wenn sie funktional gleichwertig sind. Dies beseitigt ein wesentliches Hemmnis für Innovation, günstige Bauweisen und Eigeninitiative und führt zu einer Entlastung bei der Modernisierung von Beständen, bei denen Standardlösungen oft überdimensioniert oder nicht umsetzbar sind.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, es gäbe eine weitere Vielzahl von Punkten, die ich aufgreifen und bewerten könnte, durchaus zum Thema Bauen auch

mit einigen richtigen Ansätzen. Lassen Sie mich heute aber nur noch ein Thema, das uns in den letzten Jahren viel beschäftigt hat, aufgreifen: Die geplante Abschaffung des Heizungsgesetzes. Mit dem Heizungsgesetz ist die jüngste seit 2024 geltende Novelle des Gebäudeenergiegesetzes gemeint, die von der Ampelregierung beschlossen wurde. Danach müssen neu installierte Heizungen ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien bereitstellen, sobald die Kommune ihre Wärmeplanung verabschiedet hat, spätestens im Sommer 2026 für große und 2028 für kleine Gemeinden.

Diese Regelung soll laut Koalitionsvertrag durch ein neues GEG ersetzt werden, das technologieoffener, flexibler und einfacher ist. Die hier vorgesehene CO₂-Vermeidung als Steuerungsgröße ist zu begrüßen, denn sie schafft mehr Flexibilität und kann technologieoffene Lösungen fördern. Entscheidend wird eine praxisnahe und verlässliche Berechnungsmethodik sein.

Die angedachte Stärkung des Quartiersansatzes kann sinnvoll sein, darf aber nicht zu neuen Verpflichtungen für Eigentümer oder intransparenter Abhängigkeit von kommunalen Konzepten führen. Freiwilligkeit und Planbarkeit müssen gewahrt bleiben.

Vermutlich wird sich dadurch für Sie, liebe Mitglieder, im Ergebnis wenig ändern. Man wird sich weiterhin an den europäischen Zielen orientieren und bis Ende 2044 Schluss mit den fossilen Heizungen machen. Die im GEG genannten Zwischenfristen werden im besten Fall zurückgenommen, was hilft, den bürokratischen Irrsinn abzubauen. Der Druck auf die Eigentümer wird aber bleiben, einerseits durch die Vorgaben aus den kommunalen Wärmeplänen und andererseits durch die Ankündigungen von Energieversorgern, die Belieferung in ihren Versorgungsgebieten einzustellen. So hatte z. B. ein Versorger in Mannheim im November 2024 mitgeteilt, bis 2035 sein Gasnetz dort abschalten zu wollen. Hintergrund ist das Klimaschutzgesetz, wonach Deutschland bis 2045 klimaneutral sein will.

Mehr Planungssicherheit und Anreize für die Umstellung würden CO₂-Bepreisung, Klimageld und die Befreiung des Strompreises von Abgaben und Steuern bringen. Das Klimageld wäre das notwendige Gegenstück zur CO₂-Bepreisung. Ein Klimageld als Pro-Kopf-Pauschale für jeden Bürger wäre unbürokratisch, würde Einkommensschwächere besserstellen gegenüber Einkommensstärkeren und würde die Akzeptanz für die Energiewende stärken. Die CO₂-Bepreisung ist ein Lenkungsinstrument und sollte daher keine Einnahmequelle des Staates sein. Das Klimageld würde das bürokratische und unwirksame CO₂-Kostenaufteilungsgesetz obsolet werden lassen. Tatsächlich ist das Klimageld aber weiterhin nicht vorgesehen. Die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung sollen laut Koalitionsvertrag stattdessen über den Klima- und Transformationsfonds zur Förderung von Investitionen in die Klimaneutralität und zur Entlastung beim Strompreis verwendet werden. Das ist ein Rückschritt in der sozialen Flankierung der Energiewende. Individuelle Rückverteilung als Klimageld bleibt dringend notwendig, um Lenkungswirkung, Fairness und Akzeptanz sicherzustellen.



Und noch ein Punkt liegt mir heute Morgen sehr am Herzen: Anfang des Jahres hat unser Zentralverband Haus & Grund Deutschland eine Studie zur Bezahlbarkeit von Mieten vorgelegt. Vermieterinnen und Vermieter - also wir alle - stehen ständig unter dem ehrabschneidenden Generalverdacht, überbeuerte Mieten zu fordern. Haus & Grund Deutschland ist daher der Frage nachgegangen: Ist das Wohnen zur Miete in Deutschland unbezahlbar geworden? Die Studie hat Einkommen und Mieten in Deutschland verglichen. Das Ergebnis: In Bonn betrug die Mietkostenbelastung, also der Anteil der Miete am Einkommen, für eine Familie im Jahr 2023 15,7 %. Sie ist in den letzten zehn Jahren um zwei Prozent *gesunken*. Nach einem Umzug steigt die Belastung auf 21,1 % und in den letzten 10 Jahren um 0,7 %. Für Alleinlebende ist die Mietkostenbelastung etwas höher und betrug 2023 20,9 %, sank aber in den letzten zehn Jahren um 1,3 %. Nach einem Umzug stieg sie auf 28,5 % bzw. in den letzten 10 Jahren um 0,9 %.

Die Analyse zeigt, was zuletzt auch der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seinem Jahresgutachten 2024/2025 festgestellt hat: die Mietbelastung, also der Anteil der Miete am Haushaltseinkommen, ist in den letzten Jahren auf einem insgesamt stabilen Niveau geblieben. Von einer angeblichen "Mietenexplosion" kann daher nicht die Rede sein. Gerade in den Medien, aber auch in der Politik werden gerne solche extremen Formulierungen verwendet. Sie ignorieren allerdings die Fakten. Die eigentlichen Kostentreiber der letzten Jahre sind die deutlichen Steigerungen der Grundbesitzabgaben in den Städten und Gemeinden, auch in Bonn und in der Region sowie der anderen Nebenkosten. Die Nebenkosten sind in NRW zuletzt um 11,3 % gestiegen, die Nettokaltmieten um 1,5 % und damit deutlich unter der Inflationsentwicklung. Auf die Wohnnebenkosten haben die privaten Vermieter nur sehr wenig Einfluss, und sie geben diese Kosten letztlich nur an die Mieter weiter. Außerdem hat sich unsere Befürchtung bewahrheitet, dass auch die Grundsteuer in Bonn trotz gesplitteter Hebesätze deutlich gestiegen ist.

Unterm Strich: Die aktuellen Daten zeigen, dass eine differenzierte und vor allem faktenbasierte Betrachtung der regionalen Mietbelastung unverzichtbar ist, um Lösungen zu entwickeln, die den unterschiedlichen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt gerecht werden. Lassen Sie sich bitte nichts anderes einreden - Sie, meine sehr verehrten Damen und Herren, gehören zu den "Guten" auf dem Wohnungsmarkt!

Und was folgt für Haus & Grund aus alledem, was sich die neue Bundesregierung für die nächsten Jahre in ihre Agenda geschrieben hat? In jedem Fall nehmen wir das als unveränderten Auftrag, uns auch weiterhin für Sie, liebe Mitglieder, mit allen uns zur Verfügung stehenden Mitteln einzusetzen. Unser Vorsitzender Dirk Vianden wirkt über unseren Landesverband auch im Vorstand von Haus & Grund Deutschland mit, und unser Hauptgeschäftsführer Markus Gelderblom engagiert sich in verschiedenen anderen Gremien unseres Zentral- und Landesverbandes. Es ist unser ständiges Bestreben, Ihre Interessen als Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer zu wahren. Dasselbe gilt natürlich auch auf kommunaler Ebene, wo wir uns auch weiterhin in die Politik und Gesellschaft einmischen werden, wenn es um Ihre Belange geht.

Gestatten Sie mir bitte noch einige wenige Anmerkungen zur Kommunalpolitik in Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis. Im September sind Kommunalwahlen. Erste Bitte: Gehen Sie zur Wahl und stärken sie die Kräfte, die sich ohne Wenn und Aber für unsere Demokratie, Frieden, Freiheit und Rechtsstaat einsetzen. Zweite Bitte: Achten Sie darauf, welche politischen Parteien begriffen haben, dass man die Säule, die am ehesten und wirksamsten Wohnraum schaffen kann, die privaten Vermieter, stärken muss und in ihrem Engagement nicht behindern darf. Das gilt für das Recht, auch das kommunale Satzungsrecht, und es gilt für jährlich neu steigenden Gebühren für kommunale Dienstleistungen. Wir erwarten von Verwaltung, öffentlichen Betrieben und vor allem, vom schlussendlich entscheidenden Rat, dass schärfer kalkuliert und kostenbewusster organisiert wird.

Wir unterstützen die Maßnahmen zum Klimaschutz. Wir kooperieren seit Jahren mit der Bonner Energie Agentur, wir kooperieren mit den Stadtwerken, wir arbeiten zusammen mit denen in der Stadt, die daran arbeiten, möglichst schnell Klimaneutralität zu erreichen. Nach den neuesten Erkenntnissen, die von allen seriösen Medien in den vergangenen Wochen publiziert wurden, sind die Folgen des Klimawandels nicht weit weg, sondern in Europa selbst zu spüren. Die meisten von Ihnen sind Eltern oder Großeltern, Sie haben Kinder, Enkel oder gar schon Urenkel. Wir H&G-Mitglieder sollten nicht zu denen zählen, die Warnungen in den Wind schlagen, Vorschläge banalisieren oder zurückweisen. Von Leugner der bedrohlichen Entwicklung will ich erst gar nicht reden. Was wir aber tun, wir achten darauf, dass alles, was von EU, Bund, Land und Stadt auf uns abgeladen werden soll vernünftig im Sinne der Klimaziele und vor allem finanzierbar ist. Wir akzeptieren nicht, dass jene, die in den Parlamenten beschließen und Regierungen Vorschläge erarbeiten die Finanzierung nur aus der Perspektive ihrer eigenen (hohen) Einkünfte betrachten. Sie dürfen auch jene nicht aus dem Blick verlieren, die von ihrer Rente leben in einem vielleicht ererbten Elternhaus. Investitionsvorgaben dürfen nicht dazu führen – wie beim „Heizungshammer“ geschehen –, dass Menschen Existenzängste bekommen.

Lassen Sie mich nach diesen verbandspolitischen Ausführungen noch zu den Aktivitäten unseres Vereins im vergangenen Jahr kommen. Wir haben uns am 31.12.2024 über 7.028 Mitglieder gefreut, was einem Nettozuwachs von 1,18 % entspricht. Seit Jahren wächst unser Verein stabil und stetig, was wir auch als Bestätigung unserer Arbeit verstehen.

Mehr Mitglieder bedeutet aber auch eine erhöhte Nachfrage an Beratungen. Deswegen haben wir uns nun entschieden, für unsere Telefonberatung externe Rechtsberater auf Honorarbasis einzustellen, die Entlastung für unsere Rechtsberater in der Geschäftsstelle bringen sollen. Denn natürlich ist die Rechtsberatung unser "Brot-und-Butter-Geschäft", und wir wollen und müssen unsere Mitglieder hier weiterhin zufrieden stellen.

In diesem Zusammenhang darf ich darauf hinweisen, dass wir als Nachfolger für unseren langjährigen Bauberater Helmut Görgen den Architekten Herrn Henning Schröder gewinnen konnten; bei ihm können Sie, liebe Mitglieder, in gewohnt guter Qualität z. B. kurze Marktwerteinschätzungen zu Ihren Immobilien erhalten.

Die zum 1. Januar 2025 erfolgte Beitragsanpassung führt dazu, dass wir nun auch wirtschaftlich wieder gelassen in die Zukunft blicken können. Hierzu werden gleich unser Schatzmeister Berthold Janssen und unser Hauptgeschäftsführer Markus Gelderblom die maßgeblichen Zahlen vortragen. Vorwegnehmen kann ich aber meine Einschätzung, dass uns der Abschluss für das Jahr 2024 in der Notwendigkeit bestätigt hat, dass die Beitragsanpassungen inflationsbedingt notwendig waren.

Dann steht heute noch die Wahl zum Beirat auf der Tagesordnung. Die Mitglieder des Beirats sollen den Verein über das Tagesgeschäft hinaus beraten und uns manche Tür öffnen, die uns sonst verschlossen bliebe. Dies tun sie rege und sehr fachkundig und wir sind froh, auf so viel fundiertes Wissen aus den unterschiedlichsten Bereichen zurückgreifen zu können. Alle derzeitigen Beiräte stellen sich der Wiederwahl, und ich würde mich sehr freuen, wenn Sie gleich den Kandidatinnen und Kandidaten wieder für vier Jahre Ihr Vertrauen schenken würden, als da wären: Der Vorsitzende des Beirats Stephan Raetz und seine Mitstreiterinnen und Mitstreiter Dr. Thekla Schleifenbaum, Rudolf Müller, Dr. Wolfgang Riedel, Marion Duisberg, Jürgen Nimptsch, Wilhelm Wester und Robert van Dorp. Ihnen allen möchte ich - auch im Namen unseren Vorsitzenden Dirk Vianden - ganz herzlichen Dank für die in den vergangenen vier Jahren geleistete ehrenamtliche Arbeit aussprechen!

Zudem danke ich allen meinen Vorstandskolleginnen und Kollegen für die unverändert hervorragende und engagierte Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

In meinen Dank schließe ich selbstverständlich auch alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Geschäftsstelle auf der Oxfordstraße und unsere externen Dienstleister und unsere Vertrauensanwälte und -steuerberater ein. Sie alle leisten hervorragende Arbeit im "operativen" Geschäft für Sie, liebe Mitglieder von Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg!

Letztlich danke ich auch Ihnen für Ihre Treue, Ihre Geduld und Ihre Aufmerksamkeit heute am frühen Morgen, vielen Dank!

Es schließen sich nun der Bericht unseres Schatzmeisters Berthold Janssen, die Vorstellung des Haushalts durch den Hauptgeschäftsführer sowie der Bericht der Kassenprüfer an. Die Aussprache zu unseren Berichten folgt danach.