



LANDESVERBANDSTAG 2017 IN ESSLINGEN

# Ein klares Nein zur Grunderwerbsteuer

**Landeswirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut hat sich beim Landesverbandstag von Haus & Grund Württemberg in Esslingen gegen eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer ausgesprochen, die in einer Nebenabrede zum Koalitionsvertrag vereinbart worden ist. „Das wäre kontraproduktiv in der jetzigen Zeit, in der wir bezahlbaren Wohnraum schnell benötigen“, sagte die Ministerin vor mehr als 700 Haus- und Grundbesitzern.**

Sätze, die in Baden-Württemberg mit „Wohnraum“ beginnen, hören allzu häufig mit der Vokabel „Mangel“ auf. Darauf haben beim Landesverbandstag in Esslingen alle Redner hingewiesen, allerdings mit unterschiedlichen Akzenten. Ingo Rust, Finanzbürgermeister in Esslingen, hieß die angereisten Haus- und Grundbesitzer willkommen in der ehemaligen Reichsstadt, der man laut Rust durchaus ansieht, dass die Bauwirtschaft beim Schaffen von Wohnraum auch schon im Mittelalter durchaus findig war. Nicht von ungefähr würden viele Bauveteranen in der Esslinger Altstadt nach oben immer

breiter. „Spätestens im vierten Stock können sich die Nachbarn über den Gassen die Hand reichen“, sagte der Sozialdemokrat. Rust betonte, dass Städte und Kommunen mehr denn je auf die Häuslesbauer angewiesen seien, was freilich auch umgekehrt gelte. „Wir sind eine Schicksalsgemeinschaft“.

Hermann Falch, Vorsitzender von Haus & Grund Esslingen, freute sich über das 2017 begangene Jubiläum. Seit 100 Jahren gibt es den örtlichen Verein der Haus- und Grundbesitzer, der aktuell 2400 Mitglieder zählt. Falch wies da-



Esslingens Finanzbürgermeister Ingo Rust

rauf hin, dass die 94.000 Einwohner zählende Stadt Esslingen weiter wachse, weil sie durch scheinbare Gegensätze attraktiv sei. Nirgendwo sonst träfen Mittelalter und Moderne „so harmonisch und produktiv aufeinander“.

Der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Kai H. Warnecke, machte beim Landesverbandstag im Neckar Forum deutlich, dass die organisierten Haus- und Grundbesitzer nicht zuletzt politisch eine Macht seien. Mit 100.337 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern, die in 58 angeschlossenen Ortsvereinen organisiert sind, sei der württembergische Landesverband stärker als die beiden Volksparteien CDU und SPD. „Rechnet man die Badener noch dazu, sind Sie stärker als alle Parteien in diesem Land zusammen“, sagte Warnecke an die Adresse der Mitglieder.

Der Präsident forderte vehement die Abschaffung der Mietpreisbremse. „Sie entwickelt sich immer mehr zu einer Farce“, sagte er und unterstrich dies mit einem aktuellen Beispiel aus Berlin. Dort habe sich das Landgericht dieser Tage mit der Mietpreisbremse befasst,

nachdem ein Berliner auf Reduzierung seiner Miete geklagt hatte. Allerdings sei der besagte Mieter selbst Vermieter gewesen, weil er seine 80 Quadratmeter große Wohnung zur Hälfte untervermietet hatte. „Er selbst hat sich in seiner Funktion als Untervermieter nicht an die Mietpreisbremse gehalten, deren Einhaltung er gleichzeitig vom Vermieter forderte“, führte Warnecke aus. Der beklagte Vermieter verlangte 9,50 Euro pro Quadratmeter vom Mieter. Mit Blick auf die Mietpreisbremse habe das Landgericht geurteilt, dass für die Wohnung nur sechs Euro pro Quadratmeter verlangt werden dürfe. Dabei sei völlig außer Acht geblieben, dass der Mieter seinerseits von seinem Untermieter 25 Euro Mieter pro Quadratmeter verlangte. Dies führte dazu, dass der Mieter letztlich sogar monatlich einen Gewinn von 250 Euro durch seine Untervermietung verbuchen konnte – und das auch noch völlig legal. „Daran kann man sehen: Die Mietpreisbremse ist verfassungswidrig, sozial ungerecht und sie ist populistisch auf Kosten der Eigentümer“, urteilte Kai H. Warnecke.

Eine Ansicht, die auch Michael Hennrich teilt. Der CDU-Bundestagsabgeordnete und Landesverbandsvorsitzende von Haus & Grund Württemberg führte in seiner Verbandstagsrede als eine der Ursachen für den sich zuspitzenden Wohnungsmangel erheblich gestiegene Baukosten an. Während sich die Preise für den Erwerb von Immobilieneigentum in den letzten zehn Jahren nahezu verdoppelt hätten, seien die Mieten im gleichen Zeitraum um 25 Prozent angestiegen. „Da klafft eine deutliche Lücke“, sagte Hennrich. Wer als Häuslesbauer heute mehr als zwei Prozent Rendite für einen Neubauwohnung erziele, sei schon in einer glücklichen Lage. Das Thema bleibe angesichts weiterer Zuzüge – allein 2015 sind 150.000 Menschen nach Baden-Württemberg gekommen – auf der Agenda. Auch im Bundestagswahlkampf werde es eine wichtige Rolle spielen.

Hennrich erinnerte daran, dass die Immobilieneigentümer in den vergangenen Jahren einigen Belastungsproben ausgesetzt waren. So habe die letzte Landesregierung die sogenannte Kappungsgrenzenverordnung beschlossen, nach der die Bestandsmiete in 44 Kommunen des Landes nicht um mehr als 15 Prozent in drei Jahren erhöht werden darf, wenn sie unterhalb der ortsübli-



Hermann Falch, Vorsitzender des Esslinger Ortsvereins von Haus & Grund



Der Präsident von Haus & Grund Deutschland: Dr. Kai H. Warnecke

chen Vergleichsmiete liegt. Dies habe zu einer erheblichen Verunsicherung bei Vermietern geführt und unmittelbar zur Folge gehabt, dass viele Eigentümer schnell noch ihre Mieten anpassen, bevor die Gesetze und Verordnungen rechtskräftig wurden. Dadurch sei das Mietniveau 2013 und 2014 spürbar angestiegen. Hennrich machte seine Kritik an der Kappungsgrenzenverordnung an einem Beispiel deutlich. Wer eine Wohnung an eine Lehramtsstudentin vermiete, aufgrund deren angespannter Finanzlage ein Auge zudrücke und

eine niedrige Miete ansetze, werde dafür letztlich bestraft. Wenn einige Jahre später aus der Studentin eine Lehrerin mit gutem Einkommen geworden sei und die Miete dann spürbar angehoben werden soll, könne dies letztlich nur in vielen kleinen Schritten geschehen. „Der Gutmütige ist der Dumme!“

Als einen Erfolg der politischen Arbeit bezeichnete Hennrich ein neues Gesetz, das mit Blick auf zunehmende Wohnungseinbrüche kürzlich von der großen Koalition in Berlin verabschie-



Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Nicole Hoffmeister-Kraut MdB



det worden ist. „Es ist ein ganz wichtiges Signal, dass Wohnungseinbrüche nunmehr deutlich härter bestraft und mit einer Freiheitsstrafe von mindestens einem Jahr geahndet werden“, sagte Michael Hennrich. Dies habe weitreichende Auswirkungen, zumal künftig ertappte Täter schneller in Untersuchungshaft genommen werden könnten. Eine Einstellung von Verfahren wegen Geringfügigkeit sei zudem nicht mehr so leicht möglich.

**W**ährend die verschärfte Gangart gegen Einbrecher bundespolitisch auf der Habenseite zu verbuchen sei, müsse konstatiert werden, dass das sogenannte Zweckentfremdungsverbot landespolitisch in die falsche Richtung gehe. Das viel diskutierte Verbot, das nicht nur in Stuttgart gilt, sondern auch in Tübingen, Konstanz oder Freiburg, zielt darauf ab, Leerstände zu verhindern. „Dass man die Umwandlung von

Wohnraum in Gewerbeflächen verbieten will, darüber kann man ja noch geteilter Ansicht sein“, sagte Hennrich. „Dass jetzt aber beispielsweise ältere Vermieter, die ihre Einliegerwohnung für einen zu erwartenden Pflegefall in ihrer Familie leer stehen lassen, mit Sanktionen rechnen müssen, ist meines Erachtens mit dem Recht auf Eigentum nicht mehr zu vereinbaren.“ Hennrich sprach in diesem Zusammenhang von einem Rückfall in alte Denkmuster. Das Zweckentfremdungsverbot widerspreche einer freiheitlich-demokratischen Grundordnung. Die Gesellschaft brauche „kein Denunziantentum und auch keine Leerstandsschnüffler“.

**U**m der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt entgegen wirken zu können, müssten „einige Dinge grundsätzlich neu beleuchtet werden“. So würden beispielsweise in der Stadt Stuttgart gerade 27 Prozent des tatsächlichen, jährlichen Bedarfs an neu-

en Wohnungen abgedeckt. Dies sei einer der niedrigsten Werte bundesweit. „Da hilft nicht nur Innenverdichtung weiter“, sagte Hennrich, „sondern da muss man grundsätzlich neue Wege gehen, um Bauland zu gewinnen.“ Es gehe um Verfahrenserleichterungen und auch darum, zu prüfen, ob die geltenden umwelt-, natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben allesamt noch in die Zeit passen.

**N**icht in die Zeit passe nach seiner tiefen Überzeugung die von der baden-württembergischen Landesregierung in einer Nebenabrede zum Koalitionsvertrag anvisierte Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf einen neuen Rekordwert. Zwischen 2010 und 2015 hätten sich die Einnahmen im Land aus dieser Steuer bereits verdoppelt – von 800 Millionen auf 1,6 Milliarden Euro. Eine weitere Erhöhung sei nicht nur Gift für den Markt, sondern gehe vor allem auch zu Lasten junger Familien, die sich im Land den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen. Für den Kauf eines 400.000 Euro teuren Reihenhauses fallen heute 20.000 Euro Grunderwerbsteuer an, rechnete der CDU-Bundestagsabgeordnete aus Kirchheim/Teck vor. Komme die geplante Erhöhung auf 6,5 Prozent, wären es 26.000 Euro. Dies sei um so ärgerlicher, als viele gewerbliche Veräußerungen beispielsweise auf der exponierten Königsstraße in Stuttgart mit Hilfe so genannter „Share Deals“ komplett steuerfrei blieben. „Baden-Württemberg sollte sich ein Beispiel an Bayern nehmen“, so Hennrich. „Dort haben wir einen unveränderten Steuersatz von 3,5 Prozent.“



Der Landesverbandsvorsitzende von Haus & Grund Württemberg, Michael Hennrich MdB

In diesem Punkt immerhin scheint Bewegung in die Landesregierung gekommen zu sein, wie der Auftritt der baden-württembergischen Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut beim Landesverbandstag zeigte. Offen sprach sich die CDU-Politikerin gegen eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer aus, obgleich diese in einer Nebenabrede zum Koalitionsvertrag vereinbart worden ist. „Das wäre kontraproduktiv in der jetzigen Zeit, in der wir bezahlbaren Wohnraum schnell benötigen“, sagte die Ministerin in ihrer Grundsatzrede. Neuer Wohnraum entstehe letztlich nur, „wenn es sich weiter lohnt, in Wohnraum zu investieren.“

In ihrem Ministerium habe der Wohnungsbau einen sehr hohen Stellenwert, sagte die CDU-Landespolitikerin. „Das Eigentum ist ein Grundpfeiler unserer bürgerlichen Gesellschaft.“ Es sei die Basis des Wohlstands. Allerdings seien in einigen Regionen mittlerweile rasante Preisanstiege zu verzeichnen und auch von vielen Unternehmen im Land höre sie, das es zunehmend schwieriger werde, bezahlbaren Wohnraum für dringend benötigte Fachkräfte zu bekommen. Angemessene Wohnungen seien in Bedarfszentren fast schon ein Luxusgut geworden. „Wir dürfen davor die Augen nicht verschließen“, sagte die Ministerin. „Wohnungsmangel ist nicht nur das Problem einzelner, sondern eine Herausforderung für uns alle geworden.“

Ihr Ministerium habe deshalb nicht zuletzt die Eigentumsförderung wieder belebt. Eine deutliche Aufstockung des Bewilligungsvolumens schaffe den Rahmen für eine rund 10-prozentige Anhebung der Einkommensgrenzen für die Antragsteller. Gerade für Familien seien die eigenen vier Wände die favorisierte und nachdrücklich angestrebte Wohnform. Die Landesregierung unterstütze Familien dabei, indem sie die Zinsvergünstigung des Förderdarlehens weiter ausgebaut und die Dauer der Zinsverbilligung um 50 Prozent auf nunmehr 15 Jahre verlängert habe. „Aus meiner Sicht sind das keine schlechten Starthilfen für den Weg ins Wohneigentum“, sagte Hoffmeister-Kraut, die darauf hinwies, dass auch die Mietwohnraumförderung weiter entwickelt wurde. So sei jetzt der von Seiten der Wohnungswirtschaft lange geforderte Vollzuschuss ebenso verankert wie eine zusätzliche Option für eine längere



Gruppenbild beim Landesverbandstag: Staatssekretär Markus Grübel, Ingo Rust, Siegfried Bessey, Karin Pflüger, Michael Hennrich und Ottmar Wernicke (von links nach rechts).

Sozialbindungsdauer der geförderten Mietwohnungen. Investoren könnten sich mit einer Bindungsdauer von nunmehr 30 Jahren eine entsprechend höhere Subventionierung sichern.

Wir müssen Gas geben und möglichst schnell zu Entscheidungen kommen“, sagte die Ministerin unter Verweis auf die von ihr ins Leben gerufene Wohnraum-Allianz, in der Experten, die Wohnbauwirtschaft, Interessensgruppen und soziale Verbände gemeinsam Handlungsempfehlungen

ausarbeiten, über die am Ende freilich die Landespolitik entscheidet. Dabei geht es auch um Preistreiber beim Bauen. „Die Landesbauordnung muss entschlackt werden“, forderte die Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, die in ihrer Rede Charles Baron de Montesquieu zitierte, dessen Botschaft viele der angereisten Haus- und Grundbesitzer beim Verbandstag in Esslingen mit wohlwollendem Applaus bedachten: „Wenn es nicht notwendig ist, ein Gesetz zu machen, dann ist es notwendig, kein Gesetz zu machen.“