



LANDESVERBANDSTAG HAUS & GRUND WÜRTTEMBERG 2014

Bei steuerlicher Förderung energetischer Sanierungen einig

Beim Landesverbandstag von Haus & Grund Württemberg trafen mit Ministerpräsident Winfried Kretschmann (Grüne) und dem Landesverbandsvorsitzenden Michael Hennrich (CDU) zwar gegensätzliche politische Lager aufeinander. In Friedrichshafen warben jedoch beide für ihre Positionen und suchten Gemeinsamkeiten. Bei der steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen wurden sie fündig.

Angesichts der politisch unterschiedlichen Positionen wurde das Aufeinandertreffen von Kretschmann und Hennrich durchaus mit Spannung erwartet. Knapp 1000 Mitglieder waren aus ganz Württemberg zum Landesverbandstag von Haus & Grund Württemberg nach Friedrichshafen angereist. Insgesamt vertritt der Landesverband Württembergischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer 58 Ortsvereine mit über 96.000 Mitgliedern.

Dass sich die Haus- und Grundbesitzer von der Landesregierung an vielen Stellen belastet fühlen, daraus machte Hennrich keinen Hehl. Ob Erhöhung der Grunderwerbssteuer, Rauchwarnmelderpflicht, Änderungen der Landesbauordnung, Zweckentfremdungsverbot, Erneuerbare-Wärme-Gesetz, Wassergesetz, Windkraftanlagenbau oder der Verordnung über Veröffentlichung von Umweltdaten – bei keiner Maßnahme stellte Hennrich eine Entlastung der Immobilieneigentümer fest. Genau dies sei aber erforderlich, um langfristig „die Freude an der Immobilie zu erhalten“.

Gesetze verteuern Bauen und Wohnen

Eines hätten alle gesetzgeberischen Maßnahmen gemeinsam: sie verteuerten Bauen und Wohnen. Einerseits Verteuerungen durchzusetzen und andererseits die Mietpreisbremse zu postulieren, passe aber nicht zusammen. „Wenn man belastet, muss man auch Ideen entwickeln, wie man entlastet“, forderte Hennrich unter dem Applaus der Mitglieder.



„Hier im Raum sitzt kein Immobilienspekulant, hier sitzen keine Miethaie, hier sitzen rechtschaffene Schwaben“, betonte der Vorsitzende Michael Hennrich MdB.

Natürlich sperre sich Haus & Grund den Vorhaben der Landesregierung nicht

grundsätzlich. Als Beispiel nannte er die Rauchwarnmelderpflicht. Man habe sich positiv eingebracht. Anregungen von Haus & Grund zur Wartungspflicht seien durch die Landesregierung aufgenommen worden. Allerdings sei die Frist zur Umsetzung bis Ende 2014 zu knapp bemessen. Andere Bundesländer seien da großzügiger gewesen. Dass das sogenannte Zweckentfremdungsverbot wieder aus der Mottenkiste geholt wurde, begeistere Haus & Grund nicht, weil es nicht zum Eigentumsrecht des Artikels 14 Grundgesetz passe. „Eigentumsrecht ist Grundrecht und kein Recht, dass vom Gesetzgeber verliehen wird“, stellte Hennrich klar.

Man erwarte keine Abschaffung des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes, aber es lohne sich, die Wirkungen des Gesetzes näher anzuschauen und Fehlentwicklungen zu korrigieren. In Baden-Württemberg habe das Gesetz dazu geführt, dass nachweislich weniger neue Heizkessel als anderswo installiert würden. Mit dieser Information überraschte Hennrich den Ministerpräsidenten, der wiederum versprach, dem nachzugehen. Die Erhöhung des Pflichtanteils für erneuerbaren Energien von 10 auf 15 Prozent, der Verzicht auf Solarthermie als Ankertechnologie und der Verzicht auf Bioöl als Ersatzmaßnahme müsse noch einmal auf den Prüfstand, so der Landesverbandsvorsitzende. „Wir wehren uns nicht gegen energetische Sanierungen.“ Wer eine auskömmliche Miete wolle, müsse sein Objekt auch in Schuss halten. Das wisse man, dafür bedürfe es aber keiner Gesetze, das sei eine Selbstverständlichkeit.



Ministerpräsident Winfried Kretschmann trat beim Landesverbandstag 2014 als prominenter Redner auf.

Unterschiedliche Ansichten bei der Mietpreisbremse

Zu Beginn seiner Rede hatte Hennrich eine vorläufige 100-Tage-Bilanz der Großen Koalition gezogen. Zum Glück sei nicht alles so gekommen, wie es die SPD im Bundestagswahlkampf gefordert habe. Weder Erhöhungen von Erbschaftssteuer und Einkommenssteuer habe es gegeben, noch werde die Vermögenssteuer wieder eingeführt. Lob zollte Hennrich in diesem Zusammenhang Ministerpräsident Kretschmann, der sich im Wahlkampf gegen die Steuerpläne seiner Partei gewandt hatte.

„Hier sitzen keine Miethaien“, stemmte sich der Landesvorsitzende gegen pauschale Vorurteile. Bundesweit seien die Mieten im Vorjahr um nur 1,3 Prozent gestiegen und liegen damit unter der

Inflationsrate. „Mit Themen wie der Mietpreisbremse kommen wir bei uns im Land nicht voran“, rief Hennrich dem Ministerpräsidenten unter Applaus der Haus- und Grundbesitzer zu. Mietbegrenzungen seien der verkehrte Weg, um in angespannten Wohnungsmärkten für Entspannung zu sorgen. Damit löse man das eigentliche Problem nicht. Wenn es in Einzelfällen zu Auswüchsen komme, müsse man diese gezielt angehen. Mietpreisbegrenzungen schafften in stark nachgefragten Ballungsräumen keinen neuen Wohnraum. In Portugal sei auf Drängen der Troika nach 100 Jahren die Mietpreisbremse abgeschafft worden, weil sie Investitionen abwürgte. Da frage man sich, warum ausgerechnet Deutschland nun auf die Mietpreisbremse treten sollte.

In der laufenden Gesetzgebung zur Mietpreisbremse gehe es jetzt darum, den Schaden zu begrenzen. Das bedeute klare Kriterien, was unter einem angespannten Wohnungsmarkt zu verstehen sei. Außerdem müsse ein Maßnahmenkatalog eingeführt werden, was betroffene Kommunen zu leisten hätten, um für Entspannung am Wohnungsmarkt zu sorgen. Nicht der Vermieter müsse die Grundlage für seine Preisberechnung darlegen, sondern der Mieter solle begründen, warum er einen Mietzins für zu hoch halte.

Kretschmann, selbst auch Vermieter, zeigte Verständnis für die Positionen der Hausbesitzer. „Vernünftige Vermieter sind die Regel und nicht die Ausnahme.“ Es gäbe aber auch andere, die renditeorientiert agierten. Er wolle den in den Ballungszentren verhältnismäßig stark gestiegen Nettokaltmieten entgegenreten. Eine Regulierung ▶



„Ich weiß, dass die steuerliche Entlastung bei energetischen Maßnahmen ein ganz entscheidender Anreiz ist“, stellte Kretschmann klar.

des Mietmarkts sei deshalb nötig. Das richtige Maß bei dieser Regulierung zu finden, sei aber schwierig, räumte er ein und versprach ein verantwortliches Vorgehen seitens der Landesregierung.

Den von Hennrich gezogenen Vergleich mit Portugal hielt der Ministerpräsident allerdings für gewagt. Was an der einen Stelle passe, eigne sich an anderer Stelle nicht. Er wolle drastische Preissprünge verhindern und gegen die Verdrängung alteingesessener Mieter vorgehen. Mit dem Zweckentfremdungsverbot hätten die Gemeinden ein geeignetes Mittel. Das Umwandlungsverbot gebe Gemeinden die Möglichkeit, spekulativen Umwandlungen vorzubeugen.

Gegen „gläsernes Grundstück“

Negative Auswirkungen für Haus- und Grundbesitzer erwartet der Landesverband Haus & Grund Württemberg von einer geplanten Verordnung des Umweltministeriums über die Veröffentlichung von Umweltdaten. Im Verordnungsentwurf ist vorgesehen, die für ein Flurstück relevanten Daten, Kennwerte, chemischen, physikalischen und biologischen Parameter sowie deren Messwerte in einer Datei zu sammeln und für jedermann zugänglich zu machen. „Gegen eine solche Datenbank bestehen im Grundsatz keine Bedenken, sofern die Daten ausschließlich behördlicherseits genutzt werden dürfen“, hatte der Vorsitzende Hennrich bereits im Vorfeld des Landesverbandstags gesagt. Die öffentliche Darstellung eines Flurstücks mit Straße und Hausnummer so-



Die Medienarbeit des Landesverbands konnte im letzten Jahr erneut verbessert werden: Sowohl für das Fernsehen, diverse Radiosender als auch für die Printmedien waren der Vorsitzende Michael Hennrich und Geschäftsführer Ottmar H. Wernicke gefragt Ansprechpartner.

wie Geodaten stelle jedoch einen nicht hinnehmbaren Eingriff in das informationelle Recht auf Selbstbestimmung des Grundstückseigentümers dar. „Das ist staatliches Googleearth“ rief Hennrich dem Ministerpräsidenten in Friedrichshafen zu. Dem Missbrauch werde Tür und Tor geöffnet und ein gläsernes Grundstück geschaffen.

Windkraft: Haus & Grund erwartet Ausgleich und klare Abstandsregelung

Beim Ausbau der Windkraft forderte Hennrich klare Abstandsregelungen in Höhe vom 10-fachen der Höhe der Anlage und Entschädigungen für Wertminderungen. Durch den Bau von

Windrädern drohe zum Teil massiver Wertverlust von benachbarten Grundstücken und Wohngebäuden, befürchtet man bei Haus & Grund Württemberg. Mieteinnahmen würden sinken, während auf der anderen Seite durch die Windkraftanlagen erhebliche Gewinne erwirtschaftet würden. Da sei es nur fair, wenn dafür ein Ausgleich geschaffen wird, so der Verbandsvorsitzende. „Klimaschutz darf jedenfalls nicht auf dem Rücken der Eigentümer ausgetragen werden“, so Hennrich.

Ministerpräsident Kretschmann verteidigte die geltenden Vorgaben dagegen als ausreichend. Mit 700 Metern Mindestabstand sei eine gute Orientierungshilfe gegeben. Bei reinen Wohngebieten könnten auf kommunaler Ebene größere Abstände erwogen werden. Die Genehmigungsbehörden hätten damit ein flexibles Instrument. Der Ausbau der Windkraft sei ein wichtiger Baustein der Energiewende. In Baden-Württemberg habe man viel aufzuholen. Dass sich die 16 Bundesländer und der Bund kürzlich bei der Windenergie auf ein gemeinsames Vorgehen geeinigt haben, sei eine veritable Leistung. Die aus den Vereinbarungen resultierenden Strompreisanpassungen von 0,2 Cent je Kilowattstunde seien nur „minimalst“.

Potenziale im Gebäudebestand

„40 Prozent des Energieeinsatzes gehen heute in Deutschland in die Bewirtschaftung des Gebäudebestands“, unterstrich Kretschmann das Potenzial entsprechender Sanierungen. Die Sanierungsquote im Gebäudebestand müsse erhöht werden. Deshalb unter-



Trotz unterschiedlicher politischer Lager warben Ministerpräsident Kretschmann und Landesverbandsvorsitzender Hennrich für ihre Positionen und suchten Gemeinsamkeiten.

stütze die baden-württembergische Landesregierung die steuerliche Förderung der energetischen Sanierung: „Wenn sie das machen, sind Sie völlig auf unserer Linie“, adressierte Kretschmann die Umsetzung an die Große Koalition in Berlin und erntete den Applaus der Haus- und Grundbesitzer. „Ich weiß, dass die steuerliche Entlastung für sie bei energetischen Maßnahmen ein ganz entscheidender Anreiz ist.“

Bereitschaft zu Gespräch und Ausgleich

Insgesamt zeigte sich Ministerpräsident Kretschmann moderat und entgegenkommend. Ob Wassergesetz, Fahrradstellplätze oder Geodaten – über alles könne man im Einzelnen reden. Er sei offen für treffsichere Argumente. „Wenn unsere Maßnahmen nicht zum Ziel führen, dann korrigieren wir die“, versprach er. Die Freude am Eigentum wolle seine Regierung in keiner Weise vergällen, Gemeinwohlgesichtspunkte müssten allerdings auch in die Gesetzgebung einfließen. Schließlich warnte er davor, Differenzen in Sachfragen zu ideologischen Debatten zu machen. Er wolle nicht polarisieren, sondern zusammenführen. Die Botschaft kam an. Hennrich würdigte die Bereitschaft zum Gespräch und Ausgleich. Mit Blick auf die Mietpreise betonte er, dass es wichtig sei, Auswüchse in den Griff zu bekommen. Diese möglichst zielgenau in den Griff zu bekommen und nicht mit dem Rasenmäher, das sei die große Kunst der Politik.

Gute Stimmung auf der Mitgliederversammlung

Fast ausnahmslos Positives konnte Landesverbandsvorsitzender Hennrich auf der Mitgliederversammlung berichten, die traditionell im Anschluss an die öffentliche Kundgebung stattfand. Das Wichtigste aus der Mitgliederversammlung in Kürze:

Kommunikationskonzept: Das modifizierte Kommunikationskonzept mit optimiertem Logo und einer veränderten Bilderwelt kommt an. Darüber hinaus ist der Internetauftritt entsprechend angepasst.

Medienarbeit: Nochmals verstärkt werden konnte die Medienarbeit des Landesverbands. Sowohl für das Fernsehen, diverse Radiosender als auch für



Im Anschluss an die Kundgebung hatten die Mitglieder der Ortsvereine die Gelegenheit, an einer Bootsfahrt über den Bodensee teilzunehmen.



Fotos: Haus & Grund Württemberg

Nach der öffentlichen Kundgebung fand für die gemeldeten Delegierten der Ortsvereine traditionell die Mitgliederversammlung von Haus & Grund Württemberg statt.

die Printmedien waren der Vorsitzende Michael Hennrich und Geschäftsführer Ottmar H. Wernicke gefragte Ansprechpartner. Mit neuen Veranstaltungsformaten wurde die Bindung zwischen Fachjournalisten und Landesverband intensiviert.

Mitgliederzuwachs: Erfreulich hat sich die Mitgliederzahl im Landesverband entwickelt. Um 1.223 Mitglieder (+ 1,29 Prozent) ist die Zahl gewachsen und beträgt nun 96.209 Mitglieder.

Trennung von Immobilienscout24: Enttäuscht ist Haus & Grund von der

Zusammenarbeit mit Immobilienscout24. Das Online-Portal bietet zwischenzeitlich Serviceleistungen an, die vergleichbar mit denen von Haus & Grund sind. Das ist nicht hinnehmbar, berichtete Hennrich. Haus & Grund Deutschland hat deshalb die Zusammenarbeit gekündigt und sucht nun nach Alternativen.

Vereinsbesuche: An 35 Veranstaltungen der Ortsvereine haben Michael Hennrich und Ottmar H. Wernicke teilgenommen.

Die Delegationen unterschiedlicher Ortsvereine sind auszugsweise auf Seite 66 abgedruckt.