



LANDESVEBANDSTAG 2016 IN ÖHRINGEN

„Immobilienenerwerb wird in Deutschland immer teurer“

Reiner Holznagel, Präsident des deutschen Steuerzahlerbundes, hat beim Landesverbandstag in Öhringen vielen der 700 angereisten Mitglieder aus dem Herzen gesprochen als er beklagte, dass Immobilienerwerb in Deutschland immer teurer werde. „Wir brauchen neben der Schuldenbremse auch eine Steuerbremse“, forderte Holznagel, der so etwas wie das steuerpolitische Gewissen der Republik ist.

Es kommt nicht alle Tage vor, dass fast 700 Mitglieder von Haus & Grund Württemberg aus allen Himmelsrichtungen in die Toskana reisen. Der Landesverbandstag von Haus & Grund Württemberg macht's möglich. Er führte in diesem Jahr in die „fränkische Toskana“, genauer gesagt in die 23.000 Einwohnern zählende Stadt Öhringen im Hohenlohekreis, dem Landstrich der Burgen und Schlösser, hübsch gelegen zwischen Schwaben und Franken.

Oberbürgermeister Thilo Michler hieß die Haus- und Grundbesitzer standesgemäß willkommen in seinem Sprengel, der in diesem Jahr ganz im Zeichen

der 26. Landesgartenschau steht. „Wir feiern jetzt 171 Tage am Stück“, kündigte der Rathauschef an und berichtete, dass in den vergangenen fünf Jahren in Öhringen über 100 Gebäude saniert und aufgewertet worden seien. Rainer Baumann, Vorsitzender von Haus & Grund Öhringen, dem Gastgeberverein, der vor genau 25 Jahren aus der Taufe gehoben worden ist, schätzt die Residenzstadt der Fürsten zu Hohenlohe nicht minder und verwies darauf, dass die Zahl der Mitglieder in Öhringen seit 1991 von 23 auf 850 angewachsen sei. Dass Haus & Grund Württemberg mit seinen insgesamt 58 Ortsvereinen und



Oberbürgermeister Thilo Michler

99.000 Mitgliedern durchaus auch bundesweit eine wichtige Bastion ist, unterstrich Dr. Rolf Kornemann, der in seiner Funktion als Bundesvorsitzender von Haus & Grund ein letztes Mal vor den Württembergern sprach, von denen er sich sehr persönlich für das jahrelange Vertrauen bedankte, wobei er den Geschäftsführer Ottmar Wernicke mit seinem Team sowie den Landesverbandsvorsitzenden Michael Hennrich ausdrücklich hervorhob. Rolf Kornemann warb dafür, sich auch in Zukunft für die Belange der Haus- und Grundbesitzer zu engagieren. „Wohnungsfragen sind Menschheitsfragen“, sagte der scheidende Präsident.

Womit ein zentrales Thema angeschnitten war, das auch den Landesverbandsvorsitzenden und CDU-Bundestagsabgeordneten Michael Hennrich umtreibt, wie er in seiner auf politische Veränderungen abzielenden Verbandsratsrede betonte. „Wir werden mit großer Spannung die Koalitionsverhandlungen beobachten und dann einmal abwarten, ob denn tatsächlich etwas für den privaten Immobilieneigentümer an Verbesserungen zu erwarten ist. „Ohne

uns wird nichts gehen“, sagte Hennrich, der einräumte, dass ihn die Dimension der Flüchtlingswelle im vergangenen Jahr überrascht habe. „Mittlerweile leben mehr als eine Million Menschen aus Kriegs- und Krisengebieten bei uns“, sagte der Christdemokrat, der auch Vorstandsmitglied der „Deutsch-Arabischen Freundschaftsgesellschaft“ ist und fügte an die Adresse der Mitglieder hinzu: Man könne die Probleme beschreiben, die schwierige Situation beklagen und AfD wählen, oder aber die Ärmel hochkrepeln und mit anpacken. „Ich hoffe und wünsche mir, dass die Mitglieder von Haus & Grund Württemberg zur letzt genannten Gruppe gehören.“

Der Vorsitzende sprach von drei wesentlichen Erfolgsfaktoren für eine gelingende Integration: Die deutsche Sprache, Bildung und Arbeit sowie das Thema Wohnen. Letzteres sei das Kernthema von Haus & Grund, wobei sich der Markt stark im Wandel befinde. Früher seien die wesentlichen Erfolgsfaktoren für eine ertragreiche Immobilie in einer schlichten Formel gebündelt worden: „Lage, Lage, Lage.“ Mittlerweile lese sich die Formel für die Situation am Wohnungsmarkt anders: „Nachfrage, Nachfrage, Nachfrage.“ So habe die Zahl der Baugenehmigungen im Wohnungsneubau vor acht Jahren bei 160.000 pro Jahr gelegen, wobei Gutachten damals einen tatsächlichen Bedarf von 270.000 prognostiziert hätten. „Heute wissen wir, dass wir noch wesentlich mehr brauchen“, sagte Hennrich. Das Land Baden-Württemberg gehe von einem Bedarf an neuen Wohnungen in Höhe von 75.000 pro Jahr aus. Tatsächlich wurden aber im Jahr 2014 in Baden-Württemberg nur annähernd 38.000 Wohnungen gebaut, also gerade einmal die Hälfte.

„Die starke Zuwanderung hat die Situation grundlegend verändert“, so Hennrich. Hinzu komme ein Trend, der global zu verzeichnen sei, nämlich die Fokussierung auf Städte und Ballungsräume zu Lasten ländlicher Räume. Auch in Deutschland ziehe es viele der Flüchtlinge zuvorderst in die Städte und auch in wirtschaftlich starke Regionen. „Da zählen wir in Baden-Württemberg zweifellos dazu.“ Vor diesem Hintergrund sei die Residenzpflicht für Flüchtlinge, auf die sich die Regierungskoalition in Berlin jetzt verständigt habe, ein Gebot der Stunde. Künftig sollen Flüchtlinge nicht frei wählen dürfen, wo sie leben



Rainer Baumann, Vorsitzender von Haus & Grund Öhringen



Der Bundesvorsitzende von Haus & Grund: Dr. Rolf Kornemann

möchten, sondern verpflichtet werden, sich in jenen Kommunen anzusiedeln, denen sie zugewiesen werden. Dies gelte vor allem so lange, bis sie eine feste Arbeit gefunden haben und ihren Lebensunterhalt selbst bestreiten können. „Das entlastet die Ballungsräume und stärkt den Wohnungsmarkt in ländlichen Räumen“, sagte Michael Hennrich. Damit die Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten nicht noch weiter ausein-

andergehe, forderte der Jurist einen politischen Kurswechsel. Für jene, die den Immobilienmarkt über Jahrzehnte getragen hätten, sei es zunehmend schwer in diesem Geschäft geworden. „Für junge Familien ist es oft nahezu unmöglich, aus eigener Anstrengung eine Immobilie zu erwerben“, beklagte Hennrich. Die Gründe dafür seien mit Zahlen zu unterlegen. So stiegen laut seinen Angaben die Preise für den Er-



Reiner Holznagel, Präsident des deutschen Steuerzahlerbundes, warnte vor neuen Abgaben.



werb einer Immobilie zwischen 25 und 40 Prozent schneller als die vereinbarten Mieten. Das bedeute konkret, dass die Renditen deutlich zurück gehen. Vor diesem Hintergrund drohe schon heute für viele der Erwerb einer Immobilie zum Verlustgeschäft zu werden.

„In meiner Heimatgemeinde Kirchheim unter Teck lag im Jahr 2006 beim Neubau der Preis bei rund 2.100 Euro pro Quadratmeter. Heute liegt er bei rund 3.200 Euro pro Quadratmeter“, veranschaulichte Michael Hennrich. „Dies ist in zehn Jahren eine Steigerung um 50 Prozent. Setzen Sie das mal in Relation zu Ihren Mietsteigerungen in den letzten zehn Jahren.“ Dies sei nicht zuletzt das Resultat fehlender politischer Weitsicht. Auf allen Ebenen habe man einer Politik der überzogenen Erwartungen und einer überbordenden Regulierung das Wort geredet.

Hennrich nannte als Beispiel das Gerichts- und Notargesetz, welches zum 1. August 2013 reformiert worden sei, was zu einer deutlichen Erhöhung der Notargebühren geführt und bei einer Teilungserklärung in der Spitze fast zu einer Verdreifachung der Kosten geführt habe. Im gleichen Jahr habe der Gesetzgeber die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure gleichfalls um mehr als 20 Prozent erhöht. Hinzu kämen Preissteigerungen im Handwerk und ein Staat, der gleichsam die Kühe melke, die auf seinen Wiesen bauen. Hennrich nannte beispielsweise die Erhöhung der Grunderwerbssteuer, neue Baustandards, absurd anmutende Vorgaben wie Beschichtungen für Tiefgaragenböden nach DIN 1045, neue Energieeinsparverordnungen, überdachte Fahrradstellplätze, erweiterter Brandschutz. Dies alles mache das Bauen immer teurer.

Vor diesem Hintergrund dränge Haus & Grund Württemberg im Zuge der Koalitionsverhandlungen im Land auf einen neuen politischen Kurs. Baden-Württemberg habe eine jahrzehntelange Tradition der Zuständigkeit eines Ministeriums für das Bau- und Wohnungswesen gehabt. In der letzten Legislaturperiode seien die Zuständigkeiten jedoch auf drei Ministerien verteilt gewesen, die von Personen unterschiedlicher Parteien geführt worden seien, bemängelte Hennrich. Dies habe zu erheblichen Abstimmungs- und Reibungsverlusten geführt. „Ich hoffe, dass sich die neue Landesregierung dazu durchringt“, sagte der Politiker. „Wir können so nicht weiterwursteln.“

Wohnen müsse in der neuen Koalition Chefsache werden. Nur in einem einheitlichen Ministerium könnten die vielseitigen und teilweise widerstreitenden Interessen der verschiedenen Ministerien, die derzeit in Baden-Württemberg für den Wohnungsbau zuständig seien, kanalisiert werden. Zum Schluss seiner Rede unterstrich der Landesverbandsvorsitzende noch einmal die Notwendigkeit zum Dialog. Es sei ein Umdenken in den Köpfen der Verantwortlichen nötig und deren Bereitschaft „mit uns nach schnellen und guten Lösungen zu suchen. Wir sind faire und gute Gesprächspartner.“



Der Landesverbandsvorsitzende Michael Hennrich forderte einen politischen Kurswechsel.

Reiner Holznagel, Präsident des deutschen Steuerzahlerbundes, war aus Berlin angereist, um ebenfalls über

die Belange der Grund- und Immobilienbesitzer zu reden. „Freiwild für die Politik“, war der Vortrag des Politikwissenschaftlers überschrieben, der Steuerverschwendung und überbordende Staatsverschuldung ungefähr so leiden mag wie Vegetarier den Schweinsbraten.

Die Staatsverschuldung wachse in der Bundesrepublik Deutschland immer weiter, rügte Holznagel. Bund, Länder und Gemeinden seien aktuell mit mehr als zwei Billionen Euro verschuldet. Zur Veranschaulichung dieser Zahlen führte der Gastredner aus, dass die Zinslast mittlerweile der drittgrößte Ausgabenpunkt im Etat sei. Die Schuldenuhr ticke unbarmherzig. „Wir haben einen sekundlichen Zuwachs von 115 Euro“, sagte Holznagel und unterstrich: „Diese Schuldenpolitik ist ein Demokratiedefizit.“ Die Schuldenuhr müsse mit Blick auf künftige Generationen nicht nur angehalten, sondern vielmehr dazu gebracht werden, rückwärts zu laufen.

Holznagel forderte eine neue Mentalität in der Haushaltspolitik. Wer Schulden mache, müsse gemeinhin Zinsen zahlen. Die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gebietskörperschaften wären heute gezwungen, im Schnitt jeden achten Euro, den sie durch Steuern einnehmen, für Zinsausgaben aufwenden. Dieses Geld fehle dem Staat, um seine eigentlichen Aufgaben zu erfüllen. Zudem werde der Spielraum für dringend notwendige Entlastungen bei Steuern und Abgaben weiter eingeschränkt.

Holznagel attestierte der Politik, dem Steuerzahler letztlich zu wenig Geld übrig zu lassen. „47 Cent bleiben von einem Euro“, sagte der BdSt-Präsident. „Wir brauchen neben der Schuldenbremse auch eine Steuerbremse. Der Steuerzahler ist nicht endlos belastbar.“ Ganz konkret forderte er auch eine Abschaffung des Solidaritätszuschlags.

Zu den Leidtragenden der aktuellen Steuerpolitik zählt Holznagel im Besonderen die Immobilienbesitzer, die nicht nur verstärkt selbst zur Kasse gebeten, sondern auch noch an den Pranger gestellt würden, weil aktuell auf dem Markt zu wenige bezahlbare Wohnungen vorhanden seien. Tatsächlich werde das Bauen gerade durch eine fragwürdige Steuerpolitik vielfach erschwert. „Immobilienwerb wird in Deutschland immer teurer“, konstatierte Holznagel und verwies auf die



Gruppenbild beim Landesverbandstag: Ottmar Wernicke, Rainer Baumann, Reiner Holznagel, Dr. Rolf Kornemann und Michael Hennrich (von links nach rechts).

Gründerwerbssteuer, die kontinuierlich erhöht worden sei. Er regte auch eine Reform der Grundsteuer an, „aber nicht zu Lasten der Immobilienbesitzer“. Auch bei der Erbschaftssteuer gelte es in Zukunft wachsam zu sein. „Sie wird spätestens im nächsten Bundestagswahlkampf wieder ein Thema sein.“

Der 1976 in Pasewalk geborene Chef-Lobbyist des Steuerzahlerbunds, der einem überparteilichen Verein mit über einer viertel Million Mitgliedern vorsteht, machte in seiner Rede deut-

lich, dass eine ausufernde Bürokratie in Deutschland die Grund- und Immobilienbesitzer nicht nur Zeit, sondern auch viel Geld koste. „Das Steuersystem muss ertragreich, gerecht und einfach sein“, sagte Reiner Holznagel. „Tatsächlich haben wir das komplizierteste Steuersystem.“ In der Bundesrepublik Deutschland gebe es 35 verschiedene Steuern „von A wie Alkopopsteuer bis Z wie Zweitwohnungsteuer.“ Das System müsse zum Wohle aller vereinfacht werden. „Unsere Steuer- und Abgabenbelastung ist definitiv zu hoch!“