

6. April 2014

Bei steuerlicher Förderung energetischer Sanierungen auf gemeinsamer Linie

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, Klimaschutzgesetz, 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.

Natürlich sperre sich Haus & Grund den Vorhaben der Landesregierung nicht grundsätzlich. Als Beispiel nannte er die Rauchwarnmelderpflicht. Man habe sich positiv eingebbracht. Anregungen von Haus & Grund zur Wartungspflicht seien durch die Landesregierung aufgenommen worden. Allerdings sei die Frist zur Umsetzung bis Ende 2014 zu knapp bemes-

sen. Andere Bundesländer seien da großzügiger gewesen.

Dass das sogenannte Zweckentfremdungsverbot wieder aus der Motenkiste geholt wurde, begeisterte 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 Ministerpräsident, 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 Michael Hennrich. „Wir wehren uns nicht gegen energetische Sanierung.“ Wer eine gute Miete wolle, müsse sein Objekt auch in Schuss halten. Das wisse man, dafür bedürfe es aber keiner Gesetze, das sei eine Selbstverständlichkeit.

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 Miethaie“, stimmte 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 Mietpreisbremse kommen wir bei uns im Land nicht voran“, rief Hennrich dem Ministerpräsident 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 kommen, 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 entgegentreten. Eine Regulierung des Mietmarktes 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 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 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 Michael Hennrich bereits im Vorfeld des Landesverbandstages gesagt. Die öffentliche Darstellung eines Flurstücks mit Straße und Hausnummer sowie 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 10fachen der Höhe der Anlage und Entschädigungen für Wertminderungen. Durch den Bau von Windrädern drohe zum Teil mas- siver Wertverlust von benachbarten Grundstücken und Wohngebäuden, befürchtet man bei Haus & Grund Württemberg. Mieteinnahmen würden sinken, während auf der anderen Seite durch die Windkraftanlagen er hebliche 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 da gegen als ausreichend. Mit 700 Metern Mindestabstand sei eine gute Orientierungshilfe gegeben. Bei reinen Wohngebieten könnten auf kom munaler Ebene größere Abstände erwogen werden. Die Genehmigungs behörden hätten damit ein flexibles Instrument. Der Ausbau der Wind kraft 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 Vorge hen geeinigt haben, sei eine veritable Leistung. Die aus den Vereinba rungen resultierenden Strompreisanpassungen von 0,2 Cent je KWh seien nur „minimalst“.

Potentiale im Gebäudebestand

„40 Prozent des Energieeinsatzes gehen heute in Deutschland in die Bewirtschaftung des Gebäudebestands“, unterstrich Kretschmann das Potential entsprechender Sanierungen. Die Sanierungsquote im Gebäu debestand müsse erhöht werden. Deshalb unterstützte die baden württembergische Landesregierung die steuerliche Förderung der ener getischen 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 ent gegenkommend. 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 kor rigieren wir die“, versprach er. Die Freude am Eigentum wolle seine Re gierung 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. Michael 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.

Bild 8425:

Von links nach rechts: Ottmar H. Wernicke (Geschäftsführer Haus & Grund Württemberg, Ministerpräsident Winfried Kretschmann, Michael Hennrich (Landesverbandsvorsitzender Haus & Grund Württemberg), Dr. Andreas Frey (Vorsitzender Haus & Grund Friedrichshafen)

Bild 8644:

Ministerpräsident Winfried Kretschmann bei seiner Grundsatzrede

Bild 8751:

Vorschlag Bildunterschrift: Fanden trotz thematischer Unterschiedlichkeiten anerkennende Worte füreinander: Ministerpräsident Winfried Kretschmann und Michael Hennrich, Landesverbandsvorsitzender von Haus & Grund Württemberg.

Pressekontakt:

Thomas Auerbach
Telefon 0711 23765-12
Telefax 0711 23765-88
Mobil 0171 7578208
E-Mail: presse@hugw.de

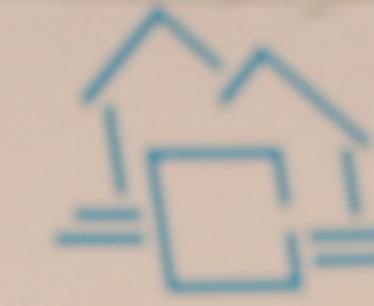
Geschäftsstelle:

Haus & Grund Württemberg
Werastraße 1
70182 Stuttgart
Telefon: 0711 23765-0
Telefax: 0711 23765-88
E-Mail: mail@hugw.de
Internet: www.hugw.de





Recht & Steuern
Mieten & Verwalten
Bauen & Renovieren
Sach & Energie



Haus & Grund®
Eigenum. Schutz. Gemeinschaft.
Württemberg

Haus & Grund®
Eigenum. Schutz. Gemeinschaft.
Württemberg

ich



Haus &
Württemberg

Landesverbandstag
2014
in Friedrichshafen

