

„Vermieter sind keine Investoren“

Jahresversammlung der Haus und Grund Bayern im Alpencongress

Von Gerd Spranger



Vorstand des Vereins Haus und Grund Bayern, Dr. Ulrike Kirchhoff, mit Immobilienfachmann Armin Nowak (l.) und Aufsichtsratsvorsitzendem Rudolf Stürzer.
– Foto: Gerd Spranger

Berchtesgaden. Vor 100 Jahren gründete sich der Haus- und Grundbesitzerverein (H&G) Berchtesgaden und Umgebung. Grund genug für den Landesverband, der auf eine 125-jährige Geschichte zurückblickt und seine Anfänge in München nahm, die Jahresversammlung im Alpencongress Berchtesgaden zu halten. Dabei brachten Vorstand Dr. Ulrike Kirchhoff und Aufsichtsratsvorsitzender Rudolf Stürzer deutlich ihren Unmut zum Ausdruck.

„Es wird immer ganz allgemein von 'den Vermietern' gesprochen und geschrieben, wenn es um hohe Mieten geht. Das aber ist auf private Vermieter nicht zutreffend.“ Der Verein vertrete Interessen von 144 000 privaten Vermietern in Bayern, und diese wollen mit ihren Mietern in einem guten Verhältnis leben, heißt es. „Wir sind keine Heuschrecken oder eine Investorengruppe, die auf einer anonymen Ebene versucht, möglichst viel Kapital aus großen Objekten zu ziehen.“

Forderung nach mehr Baugebieten

80 Prozent der Wohnungen würden zudem im Eigentum von Privatpersonen stehen, und 78 Prozent der Mieter seien zufrieden mit ihren privaten Vermietern. Die Liste an Forderungen der Haus und Grund Bayern ist lang, „um Rahmenbedingungen für einen hochwertigen Wohnraum zu fairen Preisen zu schaffen.“ Knappes Bauland etwa führe zu hohen Preisen, darum müssen

ten deutlich mehr Baugebiete ausgewiesen werden.

In die gleiche Richtung zielt die Forderung, Baulandreserven zu mobilisieren, „allerdings würden dabei private Investoren kaum berücksichtigt“, bedauert die Haus und Grund. Preiswertes Bauen ginge nur mit einer Senkung von Baukosten. Neue Vorschriften und Auflagen hingegen trieben sie in die Höhe. Konkret benannte Dr. Ulrike Kirchhoff zusätzlich geforderte Gutachten oder die Energie-Effizienz auf höchstem Niveau. Rudolf Stürzer ging in der Forderung noch einen Schritt weiter. „Wirklich günstige Wohnungen können nur mit Zuschüssen in einer Größenordnung von 30 Prozent realisiert werden“, weiß er aus gemachten Erfahrungen im Raum München.

Für Armin Nowak, Vorsitzender der H&G Berchtesgaden, ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Landkreis eben-

falls ein Thema. Der Druck wachse in Berchtesgaden durch die Nähe zu Salzburg, aber auch durch die steigende Zahl von Zweitwohnungen. „Dieser Trend wurde jetzt mit einer deutlichen Anhebung der Zweitwohnungssteuer und seit April dieses Jahres mit einem strengen Genehmigungsverfahren gestoppt“, erklärt der Immobilienfachmann. Auch in Bad Reichenhall gibt es seit 1995 eine Zweitwohnungssteuer. Sie ist gestaffelt nach Höhe der Kaltmiete von 420 bis 1260 Euro jährlich. Weiter legt Nowak dar, dass sich die Zahl der Bauvorschriften in den letzten zehn Jahren von 5000 auf 20 000 vervierfacht habe und bekräftigt damit die Forderung des Vereins nach einem Bürokratieabbau. Ebenso sieht er die Besitzer von erschlossenem Bauland in der Verantwortung. „Es dürfen keine Grundstücke gehortet werden. Besitz verpflichtet und ist soziale Verantwortung“, argumen-

tiert er. „Eine Enteignung darf es nicht geben, diese Diskussion muss sofort beendet werden“, stellte Dr. Ulrike Kirchhoff fest. Ebenso solle die Mietpreisbremse abgeschafft werden, denn sie schütze keine einkommensschwachen Mieter und würde privates Wohneigentum vernichten. Betroffene Eigentümer verkaufen dann lieber an große Investoren, argumentiert sie. Zudem habe die Mietpreisbremse im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben bereits im Vorfeld in vielen Bereichen zu starken Erhöhungen geführt. Sie habe damit das Gegenteil dessen, was bezweckt war, erreicht.

Die Haus und Grund möchte die Übergabe von Immobilieneigentum im Erbrecht der von Unternehmen gleichstellen. „Die Steuern sind längst und vielfach bezahlt. Von der Grunderwerbsteuer bis hin zur Einkommensteuer“, sagte Rudolf Stürzer. Die Freibeträge für Familienangehörige reichten in der Regel nicht aus, so dass daraus Erbschaftsteuern in Millionenhöhe bezahlt werden müssten. Anders sehe es bei gewerblichen Wohnungsunternehmen aus. Die Immobilien zählen hier als Betriebsvermögen.

„Politik und staatliches Handeln muss den Bau von bezahlbarem Wohnraum fördern und Vermietung attraktiver machen. Ihm stehen dafür die Instrumente wie Abschreibungen oder Bau- und Wohngeld zur Verfügung. Für die richtigen Impulse und Rahmenbedingungen ist die Politik gefordert“, resümierte Dr. Ulrike für den Landesverband Bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer abschließend.