

## „Eigentum muss geschützt werden!“

Die Versuche der Politik, dem vor allem in den Ballungsräumen stetigen Anstieg der Kauf- und Mietpreise Herr zu werden, sind in gleichem Maße von Wirkungslosigkeit und Hilflosigkeit geprägt, wie der Haus- und Grundbesitzerverein München e.V. meint. Gleichzeitig würden die Instrumente, derer sich die Politik hierzu bedient, zunehmend das Eigentumsrecht gefährdende Züge aufweisen. Beispiele der letzten Jahre hierfür sind die Einführung der Mietpreisbremse im August 2015, ihre Verschärfung zum 1. Januar 2019, die Kürzung der Modernisierungsumlage, eklatant realitätsfremde Mietspiegel verbunden mit dem erneuten Anlauf zur Verschlimmbesserung der Mietspiegel sowie die zahlreichen Erhaltungssatzungen in München und ihre unverhältnismäßige Verschärfung Mitte 2018, sagt HAUS + GRUND MÜNCHEN. Auf der Pressekonferenz, die traditionell immer vor der Jahreshauptversammlung stattfindet, führte deren Vorsitzender Rechtsanwalt Rudolf Stürzer vor Vertretern sämtlicher Münchner Tageszeitungen und Wochenblätter, des Bayerischen Rundfunks, Radio Arabella, München TV und der Redaktion von immostar.de allen vor Augen, in welchem Ausmaß das private Immobilieneigentum aktuell Angriffen ausgesetzt sei, und welche Maßnahmen der Verein ergreife, um die Interessen seiner Mitglieder zu verteidigen. Kritisch setzte sich Stürzer zudem mit der viel diskutierten Nachverdichtung im Wohnungsbau auseinander. Über alle Themen berichteten wir in der letzten Magazinausgabe von immostar.de ausführlich. Hauptthemen auf der Versammlung waren der Schutz des Eigentums und eine pragmatischere Gestaltung der Bau- und Wohnungswirtschaft.

Stürzer stellte auf der Jahreshauptversammlung im bis auf den letzten Platz besetzten Festsaal des Löwenbräukellers die Frage, was Eigentümer und Vermieter von der Politik zu erwarten haben. Auch Mitglieder antworteten immer häufiger auf die Frage nach dem Grund für ihren Beitritt zum Verein: „Kennen Sie einen Politiker oder eine Partei, die sich bei den Diskussionen über immer noch mehr Mieterschutz für die Rechte von Eigentümern und Vermietern stark macht?“. Dies nahm HAUS + GRUND MÜNCHEN zum Anlass, den neuen Bayerischen Staatsminister für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, und stellvertretenden Ministerpräsidenten Hubert Aiwanger nach der Haltung und den Plänen der neu gewählten Bayerischen Staatsregierung, nun mit dem Koalitionspartner FREIE WÄHLER, zum Schutz der Eigentümer und Vermieter zu befragen. Antworten hierauf gab Aiwanger, in seinem Vortrag „Eigentum schützen - Bau- und Wohnungswirtschaft pragmatisch gestalten“.

Hubert Aiwanger betonte, es sei wichtig, sich zum Eigentum zu bekennen. Er lehne vor dem Hintergrund der aktuell geführten Debatte um eine mögliche Enteignung von Großvermietern daher strikt ab. Die FREIEN WÄHLER hätten eine soziale Ader, wie man an ihren Initiativen zur Abschaffung der Gebühren für Kindergärten sowie der Studiengebühren erkennen könne. Es sei aber falsch, wenn Immobilieneigentümer keinen marktgerechten und kostendeckenden Mietpreis mehr verlangen dürften.

Dies stelle einen gravierenden Eingriff in das Eigentumsrecht ein. Unter solchen Bedingungen sei kein Eigentümer mehr bereit, seine Mietwohnungen zu sanieren oder neue zu bauen. Mit derartigen Forderungen schädeten die Mieter ihren eigenen Interessen massiv.

Investitionen in den Wohnungsbau müssten vielmehr attraktiver werden. Die immer größer werdende Zahl einzuhaltender gesetzlicher Vorschriften wirke jedoch als Kostentreiber. Wer sein Immobilieneigentum energetisch saniere, müsse angesichts der hierfür notwendigen Kosten auch eine Miete in entsprechender Höhe verlangen dürfen. Es gebe keinen Anspruch von Mietern auf billigen Wohnraum auf modernstem Stand.

Aiwanger erinnerte ferner an die auf Drängen der FREIEN WÄHLER beschlossene Abschaffung der Straßenausbaubeitragsatzung des Freistaates Bayern. Sie hätten damit einer Selbstverständlichkeit wieder Geltung verschafft. Die Straßen gehörten nämlich der Allgemeinheit, nicht nur den Eigentümern der anliegenden Grundstücke. Deshalb sei der Unterhalt der Straßen nicht nur von diesen Eigentümern, sondern von allen Steuerzahlern zu finanzieren. Nach der Abschaffung der Straßenausbaubeitragsatzung und dem Wegfall des Beitragsaufkommens von circa € 62 Millionen erhielten die Städte und Gemeinden jetzt pauschal € 120



Bayerns stellvertretender Ministerpräsident Hubert Aiwanger fordert das Eigentum mehr zu schützen und die Bau- und Wohnungswirtschaft pragmatischer zu gestalten.

Millionen aus dem Staatshaushalt, ohne künftig mit Eigentümern über die Rechtmäßigkeit von Beitragsbescheiden streiten zu müssen. Auch Mieter profitierten hiervon. Es bestehe für Vermieter kein Grund mehr, den Straßenausbaubeitrag, obwohl gesetzlich nicht möglich, „über die Hintertür“ auf die Miete umzulegen.

Eine weitere Neuerung betreffe Ersterschließungsbeiträge für alte, gegenüber den Anliegern nicht abgerechnete Straßen. Davon gebe es allein in München 5.000 bis 8.000. Es sei den Kommunen zwar weiterhin möglich, diese Kosten gegenüber den Eigentümern geltend zu machen. Sie könnten nun aber hierzu nicht mehr gezwungen werden. Von einem Verbot für die Kommunen, die Ersterschließungsbeiträge bei den Bürgern einzutreiben, habe man hingegen abgesehen. Dies hätte zu Schadensersatzforderungen der Städte und Gemeinden gegen den Freistaat Bayern in unkalkulierbarer Höhe geführt.

Im Hinblick auf die Neuregelung der Grundsteuer bekräftigte Aiwanger, in Übereinstimmung mit dem Bayerischen Finanzministerium, eine eigentumsfeindliche Regelung des Bundes verhindern zu wollen. Ein kompliziertes Berechnungsmodell erforderte 2.000 zusätzliche Finanzbeamte. Den Vorzug verdiene ein einfaches, einkommensneutrales Modell, das auch regionale Gegebenheiten berücksichtige. Die Bayerische Staatsregierung strebe eine das Eigentum schonende Lösung an.

Auf eindeutige Ablehnung Aiwangers stieß die Erbschaftsteuer. Sie gehöre, wie z.B. auch in Österreich, ersatzlos abgeschafft. Man müsse jedoch sehen, dass die Politik hierzu noch nicht bereit sei. Ein erster Schritt sei z.B. eine Regionalisierung der Erbschaftsteuer. Als Minimum seien höhere Freibeträge wünschenswert. Angesichts der stark gestiegenen Immobilienpreise rief Aiwanger die Immobilieneigentümer auf, sich auch selbst für die Abschaffung der Erbschaftsteuer einzusetzen. Wenn eine Immobilie einen Wert von mehreren Millionen Euro habe, aber renovierungsbedürftig sei, und die Erben sie nicht selbst nutzen könnten, führe die Erbschaftsteuer zu einer Enteignung nicht durch die Hintertür, sondern „durch den Vordereingang“.

Aiwanger empfahl jungen Leuten, in eigenes Wohneigentum zu investieren. Die Bereitschaft hierzu sei jedoch nicht sehr hoch, denn dies sei nicht nur mit hohen Belastungen über Jahrzehnte hinweg verbunden, sondern führe in der nächsten Generation in Gestalt der Erbschaftsteuer zu einer immensen finanziellen Belastung der Erben. Die Erbschaftsteuer gehöre abgeschafft, weil sie Arbeit und Leistung über Generationen hinweg bestrafe.

Eine weitere Forderung war die verbesserte steuerliche Absetzbarkeit energetischer Sanierungen. Diese sei aktuell deutlich zu niedrig. Auch sei es geradezu widersinnig, wenn über das Volksbegehren des Mieterver-



Der große Festsaal im Löwenbräukeller war zur Jahreshauptversammlung bis auf den letzten Platz besetzt.



Langanhaltenden Applaus erntete Hubert Aiwanger nach seiner Rede durch die Mitglieder von HAUS + GRUND MÜNCHEN.

eins zu einem Mietenstopp verhindert werden sollte, diese Kosten auf die Miete umzulegen. Dies sei eindeutig der falsche Weg. Auch mit dem so genannten Flächenfraß setzte sich der Bayerische Wirtschaftsminister kritisch auseinander. Dieser, so Aiwanger, betreffe hauptsächlich den Bau von Wohnraum. Wer bezahlbare Mieten wolle, komme am Bau von mehr Wohnungen nicht vorbei. Es sei jedoch zu fragen, ob die Grundstückspartellen nicht auch kleiner als bisher sein könnten. Auch die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen sollte bauherrenfreundlicher werden, um z.B. den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen. Das Augenmerk des Referenten lag auch auf den Herausforderungen der Energiewende. Die Bayerische Staatsregierung beabsichtige, ein Förder-



Bayerns Staatsminister für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Hubert Aiwanger (links) und Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN (rechts) hießen die Mitglieder zur Jahreshauptversammlung 2019 herzlich willkommen.

programm für Photovoltaik-Anlagen aufzulegen. Anlagen bis zu 30 KW Leistung sollen ohne Abführung einer EEG-Umlage betrieben werden können. Auch die vergünstigte Weitergabe des durch eine eigene Photovoltaik-Anlage erzeugten Stroms an die Mieter soll möglich werden. Ferner soll die Umstellung der Beheizung auf ein Blockheizkraftwerk und Kraftwärmekopplung für Eigentümer attraktiver werden. Aiwanger ermutigte die Eigentümer, sich für eine regionale Stromversorgung zu entscheiden. Der Freistaat Bayern setzte sich dafür ein, die bundespolitischen Stellschrauben hierfür zu stellen. Handlungsbedarf sah Aiwanger bei der ober- und unterirdischen Infrastruktur. Am Beispiel der Kanalisation wies er auf umfangreichen Sanierungsbedarf hin und warnte vor erheblichen Kosten, die auf die Eigentümer zukämen. Der Staat müsse diese Kosten abfedern. Es obliege den Kommunen, die Bausubstanz zu erhalten, damit die Eigentümer für die Kosten ihrer Erhaltung nicht über Gebühr belastet werden.

Abschließend bekräftigte der Bayerische Wirtschaftsminister, der Staat habe die Aufgabe, Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Eigentümer auch weiterhin in ihrem Eigentum wohnen und dieses angemessen nutzen können. Er sei ein überzeugter Mitstreiter der Haus- und Grundeigentümer.

[www.immostar.de/aktuelles](http://www.immostar.de/aktuelles)  
[www.szenario8.de/haus-und-grund](http://www.szenario8.de/haus-und-grund)  
[www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)

**“**

**Vermieten hat sicher noch nie so viel Spaß gemacht. Viele Verträge und Mieter-Bonitätscheck – rund um die Uhr. Jetzt Mitglied werden.**

**ALLE INFOS:**



**EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:**

- // Regional im Einsatz für Sie als Immobilieneigentümer
- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Std. **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile und Gesetze
- // Fordern Sie weitere Informationen an ✉ [info@hug-m.de](mailto:info@hug-m.de)
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr

☎ **089/55141-0** | ✉ [info@hug-m.de](mailto:info@hug-m.de) | [www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)