Haus und Grund Kirchheim informiert zu neuesten Entwicklungen rund um das Thema Immobilie

Haus und Grund Kirchheim Teck und Umgebung e. V, der Interessensverband der Immobilienbesitzer und Eigentümer, hatte zur Mitgliederversammlung in die Stadthalle geladen. Coronabedingt wurden die Versammlungen für die Jahre 2020 und 2021 zusammengefasst. Der Vorsitzende Reinhard Spieth war angesichts der Pandemielage erfreut, dass die Mitgliederversammlung, wenn auch eingeschränkt in kleinem Rahmen mit einer überschaubaren Anzahl an Teilnehmern, stattfinden konnte.

Pandemiebedingt beschränkte sich diese Mitgliederversammlung auf die notwendigen formalen Punkte. Bei den anstehenden Vorstandswahlen wurden der Vorsitzende Reinhard Spieth und der Stellvertretende Vorsitzende Gregor Küstermann bestätigt. Fünf von zehn Ausschussmitgliedern waren zu wählen, nachdem ihre Amtszeit abgelaufen war. Neu im Ausschuss ist Ulla Serr. Die Tochter des langjährigen ehemaligen Vorsitzenden und Ehrenvorsitzenden Helmut Müller folgt Otto Höfle, der altershalber ausschied. Edith Fuchs, die über zwanzig Jahre zusammen mit Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Thomas Weise die Kasse geprüft hat, übergibt an Tanja Reinöhl, Mitarbeiterin bei der Kreissparkasse Esslingen- Nürtingen.

Seit Februar 2019 ist Marianne Schünemann die neue Geschäftsstellenleiterin in der Marktstraße 36. Elfriede Natto, die sich in den Teilruhestand verabschiedete, gab den Stab an sie weiter. Die Kassenprüfung ergab, dass der Verein auf eine solide Ertrags- und Vermögenslage blicken kann und sich damit voll und ganz auf seine Kernkompetenz der qualifizierten Beratung seiner Mitglieder in allen Belangen des Grund- und Immobilieneigentums konzentrieren wird. Reinhard Spieth gab einen Überblick über die vergangenen Jahre. Wegen der Corona-Pandemie hatte die Geschäftsstelle zeitweise geschlossen, und die Beratung fand telefonisch statt, was sich im Nachhinein so gut bewährt hat, dass inzwischen Überlegungen angestellt werden, das beizubehalten und auszuweiten. Corona hatte auch dem geplanten 100jährigen Jubiläum in 2020 einen Strich durch die Rechnung gemacht. Die Vorbereitungen liegen auf Eis und es gebe noch keinen geeigneten Nachholtermin, sagte Reinhard Spieth.

In Sachen Mietspiegel habe sich viel getan. Das Projekt „Kooperationsmietspiegel“ Kirchheim, Notzingen, Dettingen ging nach einjähriger Planungszeit im Oktober 2020 als qualifizierter Mietspiegel an den Start und kann auf der Website des Vereins bzw. der Stadt Kirchheim eingesehen werden. Reinhard Spieth kündigte einen Informationsabend zu diesem Thema an. Für Kirchheim habe sich seit Juni 2020 noch eine Änderung ergeben: 89 Städte in Baden- Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten, darunter auch Kirchheim unter Teck, bilden eine „Gebietskulisse“. Rechtliche Grundlage ist die bundesrechtliche Verordnungsermächtigung des Bürgerlichen Gesetzbuches, wodurch bei Neuvermietung eine Mietpreisbremse von maximal 10 Prozent gilt und eine Kappungsgrenze, die besagt, dass bei bestehenden Mietverhältnissen Mieterhöhungen von maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erfolgen können anstatt 20 Prozent wie bisher.

Für Michael Hennrich, den Vorsitzenden des Landesverband Haus und Grund Württemberg ein falsches Signal aus der Politik. Mehr Wohnraum würde nicht mit mehr Regulierung geschaffen, leider habe man zudem die steigenden Baukosten völlig aus dem Blick verloren. Sich nur auf steigende Mieten zu focusieren sei ein Irrweg. In Deutschland stiegen die Bau- und Erwerbskosten für Immobilien in der Regel doppelt so schnell wie die Mieten. Auch darauf müsse die Politik eine Antwort finden. Das bisher vorgelegte Sondierungspapier zu den Koalitionsgesprächen der Ampel bewertete Hennrich positiv.

Die großen Themen wie Enteignung von Wohnbeständen, Mietendeckel, Vermögenssteuer und Erbschaftsteuer, die unter einer Rot-Rot-Grünen Koalition gedroht hätten, seien zum Glück vom Tisch. Ein Mietendeckel nach Berliner Manier, der krachend gescheitert ist, jeder rechtlichen Grundlage entbehrte und von der FDP abgewehrt werden konnte, führte dazu, dass das Vermietungsangebot in Berlin deutlich zurückgegangen sei.

Das Wohnraumförderprogramm der Landesregierung Baden- Württemberg setzte zwar gute Impulse; es sei aber fraglich, ob damit die drängenden Probleme am Wohnungsmarkt behoben werden könnten. Mit einer Prämie von zwei Tausend Euro kann ein Vermieter rechnen, wenn er nach längerem Leerstand seine Immobilie auf dem Markt anbiete und sich über eine Raumteilerprämie freuen, wenn vorhandener Wohnraum der selbst bewohnt wird mit Mietern geteilt wird. Das sei klassisch in Einfamilienhäusern mit der Möglichkeit separat Wohnraum zu vermieten. Neubauförderungen winkten, wenn nach Fertigstellung die ortsübliche Miete unterschritten werde. Doch in wie weit lässt sich damit der Vermieter überzeugen, wenn auf der anderen Seite ein immer komplexer werdendes Mietrecht, das Kündigungen und Mieterhöhungen erschwere, das ohne Rechtsanwalt nicht durchsetzbar erscheint, dem gegenübersteht. Hennrich unterstrich die Bedeutung von Haus und Grund als Organ in politischen Entscheidungsprozessen.

So darf es nicht sein, dass die Aufteilung der Zusatzkosten beim CO² Preis auf Öl und Gas zwischen Mieter und Vermieter geteilt werden. Wenn für den Energieverbrauch des Mieters andere mitaufkommen, gebe es keinen vernünftigen Anreiz CO² einzusparen. Eine der ganz großen Herausforderungen der Zukunft sei der Klimaschutz und Klimawandel. So sieht die Landesregierung eine Solardachpflicht für Neubauten ab Mai 2022 vor und ab Januar 2023 für den Bestandsbau bei „grundlegender und umfangreicher“ Sanierung eines Dachs. Was das genau bedeutet und was auf die Grund- und Immobilieneigentümer zukomme wird Gegenstand einer der nächsten Vortragsveranstaltungen von Haus und Grund Kirchheim unter Teck sein.