

Haus & Grund Report

AUF EIN WORT

Nebelkerze aus Hamburg

Mieterherzen wollen erobert werden. Alle künftigen Mietvereinbarungen von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete sollen nach den Vorstellungen der SPD in Hamburg ein Verstoß gegen das Wirtschaftsstrafgesetz sein. Ein individuelles Fehlverhalten, das Ausnutzen eines knappen Wohnraumangebotes zur Durchsetzung einer höheren Miete, soll als weiteres Tatbestandsmerkmal entfallen. Der Vorschlag lenkt von den politischen Kostentreibern ab, die den Mietern das Leben sauer machen: die Steuer- und Energiepolitik.

Die Einnahmen der Gemeinden durch die Grundsteuer B (+36%) und die der Länder durch die Grunderwerbsteuer (+31%) kannten im vergangenen Jahrzehnt angesichts massiver Steuererhöhungen nur eine Richtung, nämlich steil bergauf. Die Heizkosten stiegen zwischen 2001 und 2011 um 52, die Stromkosten im gleichen Zeitraum um über 66 Prozent. Fielen 1998 je Kilowattstunde 4,20 Cent an Steuern und Abgaben an, sind es heute 11,72 Cent. Der Staatsanteil beim Strompreis marschiert auf 50 Prozent zu, beim Gaspreis beträgt er bereits 25 Prozent. Die permanenten Verschärfungen der Energieeinsparverordnung verteuern systematisch den Neubau von Wohnungen. Die potenziellen Investoren haben nicht vergessen, dass die Bundesregierung in ihrem Energiekonzept 2010 den Gebäudebestand mit Zwangssanierungen und Strafsteuern überziehen wollte. Eine seltsame Idee für einen Wohnungsmarkt, auf dem über die Hälfte des Wohnungsangebotes nach Abzug von Instandhaltungskosten und Inflation ohne Gewinn bewirtschaftet wird. Die Entwicklung der Wohnungsmieten zwischen 2001 und 2011 mit einem Plus von nur 11,7 Prozent spricht Bände.

Die Nebelkerze aus Hamburg kann nicht verschleiern, dass Bund, Länder und Gemeinden den Schlüssel zur Entlastung der Mieter bei den Wohnkosten in der Hand halten. Sie sollten ihn jetzt nutzen.

Andreas Stücke

INHALT

- 02 **VERMÖGENSTEUER** / Koste es, was es wolle?
- INFONEWS**
- 03 **WEITERHIN DER NORMALFALL** / Bezahlbare Mieten
- SCHROTTIMMOBILIEN** / Wer bezahlt den Abriss?
- 04 **WOHNUNGSLEERSTAND** / Im Osten sinkend, im Westen steigend

NOVELLE DES ENERGIEEINSPARRECHTS

Wirkung des Neubaustandards im Wohnungsbestand

Die jüngste Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) trat am 1. Oktober 2009 in Kraft. In den kommenden Monaten soll die EnEV wieder grundlegend überarbeitet werden.

Neben zahlreichen Änderungen, die auf den Vorgaben der am 19. Mai 2010 neugefassten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden beruhen, sieht der aktuelle EnEV-Entwurf auch eine Verschärfung der energetischen Anforderungen an zu errichtende Gebäude vor. Der für neue Wohngebäude zugelassene Jahres-Primärenergiebedarf soll 2014 und 2016 jeweils um durchschnittlich 12,5 Prozent und die Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle um jeweils durchschnittlich 10 Prozent reduziert werden. Mit diesen Verschärfungen will sich die Bundesregierung langsam an den von der EU ab 2021 vorgeschriebenen Niedrigstenergie-Gebäudestandard für Neubauten herantasten.

Höhere Baukosten, steigende Mieten

Für Mehrfamilienhäuser geht die Bundesregierung von einer durchschnittlichen Verteuerung der Baukosten um jeweils 2,3 Prozent aus, während die Verteuerung bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei jeweils 1,7 Prozent liegen soll. Diese zusätzlichen Kosten amortisierten sich jedoch innerhalb eines Zeitraumes, der kürzer als die Lebensdauer des Gebäudes sei. Auch Auswirkungen auf das allgemeine Mietenniveau schließt die Bundesregierung in der Entwurfsbegründung nicht aus. Denn aufgrund der erhöhten Baukosten werde es voraussichtlich zu höheren Mieten bei der Vermietung von neu zu errichtenden Wohngebäuden kommen. Diese hätten wiederum über den Mietspiegel Auswirkungen



auf das allgemeine Mietenniveau. Für Bestandsgebäude solle es durch den Entwurf der neuen EnEV allerdings zu keinen Verschärfungen und somit zu keinen Kostensteigerungen kommen.

Negative Folgen für Bestandsmodernisierungen

In der Vergangenheit zeigten Verschärfungen beim Neubauniveau immer auch Wirkung im Gebäudebestand. Die energetische Modernisierung eines Bestandsgebäudes ist zumeist nur dann wirtschaftlich umsetzbar, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden. Das deutsche Fördersystem für die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes beruht zum größten Teil auf der Förderung der Kredit-

weiter Seite 2 »



Fortsetzung von Seite 1

anstalt für Wiederaufbau (KfW). Im Fördersystem der KfW müssen Wohngebäude nach einer geförderten Modernisierung die energetischen Vorgaben für sogenannte KfW-Effizienzhäuser einhalten. Diese KfW-Effizienzhäuser werden üblicherweise an den jeweils geltenden energetischen Anforderungen der EnEV für Neubauten ausgerichtet. Wenn sich wie bisher die Anhebung des energetischen Niveaus von Neubauten in den Förderkonditionen für die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes abbildet, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Modernisierungs-

quote. Verlieren heute noch förderfähige Modernisierungen den Status der Förderfähigkeit, rückt der Zeitpunkt der Amortisation der Investition in weite Ferne. Die Reaktion potenzieller Modernisierungsinvestoren auf diese Botschaft wird niemanden überraschen. «

VERMÖGENSTEUERN:

Koste es, was es wolle?

Die Vorhaben von Bündnis 90/Die Grünen sowie der SPD zur Wiedereinführung einer Vermögensteuer führten zu deutlichen Mietpreissteigerungen. Außerdem kostete die Erhebung und Verwaltung einer Vermögensteuer bis zu 50 Prozent des zu erzielenden Steueraufkommens. Dies geht aus mehreren Studien des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) hervor. Darin haben die Berliner Forscher die Auswirkungen einer Vermögensbesteuerung bzw. Vermögensabgabe insbesondere auch auf vermietete Immobilien untersucht.

Höhere Mieten

Die Forscher des DIW kommen zu eindeutigen Ergebnissen: Bei vermieteten Immobilien ist die vermögenssteuerliche Belastung insbesondere in den Fällen, in denen Miethäuser keine oder nur eine geringe Rendite abwerfen, besonders hoch. Sofern ein Vermieter neben den Mieteinnahmen keine anderen Einkünfte erzielt, z. B. aus Renten oder selbstständiger Tätigkeit, kommt es zu absoluten Vermögensteuerbelastungen, also zu einem schleichenden Verlust der Vermögenssubstanz. Betroffene müssten die ihnen auferlegte Vermögensteuer letztlich durch einen (Teil-)Verkauf ihrer Immobilie

zahlen. Laut DIW wird deutlich, dass sich Vermögensteuern auch gravierend auf die Investitionsbedingungen auswirken: Bei Immobilien mit mittlerer Rendite müsste ein Vermieter nach Einführung der Vermögensteuer – je nach Ausgestaltung der Steuer – die Mieten um bis zu 20 Prozent erhöhen, um die Steuerbelastung aus den laufenden Mieteinnahmen begleichen zu können. Die höhere steuerliche Belastung des Vermögens trafe damit nicht „die Reichen“, sondern in den regionalen Teilmärkten, in denen Mieterhöhungen auch durchsetzbar sind, direkt die Mieter.

Hohe Erhebungskosten

Zudem stellen die Anforderungen, die an eine gleichheitsgerechte Steuererhebung gestellt werden müssen, für die Erhebung der Vermögensteuer eine fast unüberwindbare Hürde dar. Nicht zuletzt auch finanziell: Die einheitliche Erfassung des künftig zu besteuerten Vermögens, dessen regelmäßige Neubewertung und die Erhebung führen nach Schätzungen des DIW zu Kosten, die abhängig von der konkreten Ausgestaltung der Vermögensteuer bis zu 50 Prozent des geschätzten Steueraufkommens betragen können. Die Höhe der Freibeträge, die Festlegung, ob das Vermögen einmalig

oder jährlich neu zu bewerten ist und die Regelungen zur Wertermittlung, insbesondere von Immobilien, haben Einfluss auf die damit im Zusammenhang stehenden Verwaltungs- und Befolgungskosten.

Abgrenzungsprobleme

Auch juristisch wären einige Grundsätze zu beachten: So müssten alle Vermögen besteuert werden, nicht nur Immobilien, Bargeld und Wertpapiere, sondern auch das Betriebs- und das landwirtschaftliche Vermögen. Vermögensfreistellungen, die über das persönliche Gebrauchsvermögen hinausgehen, sind verfassungsfest kaum zu rechtfertigen. Schon bei der Definition, was Gebrauchsvermögen ist, treten Probleme auf. Das Einfamilienhaus im Großraum Stuttgart oder München, das im Durchschnitt bereits deutlich über 500.000 Euro kostet? Die private Lebensversicherung, mit einer hohen Ablaufleistung im Alter? Die zusätzliche betriebliche Altersvorsorge? Der Pkw der Oberklasse? Mit hohen Freibeträgen ließe sich diese Problematik umgehen und tatsächlich sehen die bisherigen Pläne zur Vermögensbelastung Freibeträge von bis zu einer Million Euro vor. Dennoch bleiben Abgrenzungsschwierigkeiten, welches Vermögen steuerpflichtig ist und welches nicht. Es gibt Gründe, warum nur noch wenige Staaten in Europa eine Vermögensteuer kennen. «

INFONEWS

STARKE SCHULTERN, SCHWACHE SCHULTERN

Im Jahr 2011 zahlten die oberen 5 Prozent der Einkommensbezieher 41,5 Prozent der Einkommensteuer. Die oberen 50 Prozent zahlten 94,6 Prozent und die unteren 50 Prozent zahlten 5,4 Prozent. Knapp 25 Prozent zahlten keine Einkommensteuer. Das geht aus Daten des Bundesfinanzministeriums hervor. Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich die Steuerlast damit zugunsten der unteren Einkommensbezieher verschoben: 2004 zahlten die oberen 5 Prozent 41,4 Prozent der Einkommensteuer, die oberen

50 Prozent zahlten 91,7 Prozent und die unteren 50 Prozent zahlten nur 8,3 Prozent. Knapp 25 Prozent zahlten keinerlei Einkommensteuer.

STEUEREINNAHMEN AUF REKORDNIVEAU

Die Steuereinnahmen von Bund, Ländern und Kommunen werden nach jüngsten Berechnungen des Arbeitskreises Steuerschätzung 602,4 Mrd. Euro betragen. Das ist in zehn Jahren ein Plus von 36,4 Prozent. Im Jahr 2017 soll bereits die Marke von 700 Mrd. Euro überschritten werden.

SOLARSTROMERZEUGUNG STEIGT RAPIDE

Die Solarstromerzeugung in Deutschland ist zwischen Januar und September 2012 gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum um 50 Prozent gestiegen. Das berichtet der BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft. Der starke Anstieg der Fotovoltaik-Einspeisung in diesem Jahr sei auf den weiteren Ausbau der Solaranlagen und die günstigen Sonnenverhältnisse zurückzuführen.



WEITERHIN DER NORMALFALL:

Bezahlbare Mieten

Die Debatte über stark gestiegene Neuvermietungspreise in einigen Metropolregionen und Universitätsstädten blendet bislang die statistisch signifikanten Treiber für gestiegene Wohnkosten aus. Die Ausgaben der Haushalte für die Bruttokaltmiete im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen (Mietbelastungsquote) bewegen sich nach wie vor in bekannten Bahnen. Die für die gestiegenen Gesamtkosten des Wohnens entscheidende Größe ist eine andere: die Energie, vor allem Steuern und Abgaben auf den Energieverbrauch.

Moderate Mietbelastungsquoten

In dem im September 2012 veröffentlichten zweiten Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stellt die Bundesregierung fest, dass die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Haushalte in Deutschland im Vergleich zum Vorgängerbericht aus dem Jahr 2009 gesunken ist. Betrug die Quote für das Jahr 2006 noch 23,0 Prozent, so lag sie im Jahr 2010 bei 22,5 Prozent. Auch die Betrachtung unterschiedlicher Haushaltstypen fördert dabei im deutschlandweiten Durchschnitt keine Quoten von 40 oder gar 50 Prozent zutage. Die Daten des aktuellen

Mikrozensus lassen eine nach der Größe der Haushalte differenzierte Betrachtung zu:

Hohe Energiepreise, hohe Energiesteuern

Nicht überraschend tragen 1-Personen-Haushalte mit einer Quote von 27,3 Prozent die höchste Belastung. Mit zunehmender Größe der Haushalte sinkt die Belastungsquote deutlich.

Der Grund für die seit Jahren nicht nur gefühlte Verteuerung des Wohnens muss also andernorts gefunden werden. Die Analyse der Komponenten des Verbraucherpreisindex für Deutschland legt dar, dass

diese Verteuerung fast ausschließlich auf steigende Energiekosten zurückzuführen ist. Während die Verbraucherpreise in den letzten zehn Jahren um 17,1 Prozent gestiegen sind, erhöhten sich die Wohnungsmieten lediglich um 11,7 und die Wohnungsenbenkosten um 15,6 Prozent. Im Gegensatz dazu sind die vom Vermieter nicht zu beeinflussenden Kosten für Strom und Heizung um 66,1 bzw. 52,2 Prozent gestiegen. Der Steuer- und Abgabenanteil am Strompreis hat sich seit 1998 um 20 Prozentpunkte auf heute 45 Prozent erhöht. Aber auch bei Gas (ein Viertel) und Heizöl (ein Fünftel) ist der Steuer- und Abgabenanteil hoch. «

Mietbelastungsquoten

Größe des Haushaltes	durchschn. Einkommen	durchschn. Bruttokaltmiete	proz. Belastung „Bruttokaltmiete“
1 Person	1.357,00	370,37	27,3 %
2 Personen	2.289,00	474,42	20,7 %
3 Personen	2.584,00	537,11	20,8 %
4 Personen	2.907,00	596,83	20,5 %
5 Personen u. mehr	2.875,00	433,60	15,1 %

Quelle: „Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

SCHROTTIMMOBILIEN:

Wer bezahlt den Abriss?

Unter Schrottimmobiliien versteht man im städtebaulichen Sinn Immobilien, die einen Missstand oder Mangel aufweisen, der sich durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht mehr beheben lässt. Nach geltendem Recht kann die Gemeinde von dem Eigentümer einer solchen Schrottimmobilie innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes

verlangen, dass dieser die vollständige oder teilweise Beseitigung der Immobilie duldet. Beauftragen und bezahlen muss dies jedoch die Gemeinde. Sollten dem Eigentümer durch den Abriss Vermögensnachteile entstehen, muss die Gemeinde ihn hierfür angemessen entschädigen. Im Gegensatz zu den Ländern möchte die Bundesregierung diese Rechtslage beibehalten. Lediglich die Voraussetzung, dass die Schrottimmobilie sich innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes befinden muss, soll entfallen.

Bundesrat will Eigentümer in die Pflicht nehmen

Der Bundesrat schlägt jedoch eine viel weitergehende Änderung des Baurechts vor: Gemeinden sollen Gebäudeeigentümer anweisen können, Schrottimmobilien auf eigene Kosten abzureißen. Dies soll sogar dann gelten, wenn der Eigentümer die Abrisskosten nicht durch eigene Mittel decken kann. Gegebenenfalls soll er auf fremde Mittel zurückgreifen müssen, selbst wenn

sich deren Finanzierungskosten nicht aus etwaigen Erträgen aus dem Grundstück aufbringen lassen. Eine Entschädigung durch die Gemeinde soll nur noch dann gewährt werden, wenn der Rückbau oder seine Auswirkungen für den Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr tragbar sind. Der Bundesrat sieht die Grenze dieser wirtschaftlichen Zumutbarkeit parallel zu Altlastensanierungsfällen erst dann überschritten, wenn die Beseitigungskosten den Wert des Grundstücks überschreiten. Der Eigentümer soll also im Zweifel sein Grundstück veräußern müssen, um den Rückbau finanzieren zu können.

Im Gegensatz zu den Altlastensanierungsfällen bedrohen Schrottimmobilien in der Regel nicht die Qualität des Grundwassers und somit nicht die Gesundheit der Allgemeinheit. Insofern scheint der Bundesrat mit seinem Vorschlag die Grenze der Verhältnismäßigkeit zu überschreiten. Schrottimmobilien können allerdings ganze Stadtquartiere und damit das Eigentum der Nachbarn entwerten. Viele Gemeinden können nichts gegen Schrottimmobilien unternehmen, weil ihnen die finanziellen Mittel für den Abriss fehlen. Finanzstarke Eigentümer, die ihre Immobilien in spekulativer Absicht verkommen lassen, fordern den Gesetzgeber heraus. «



Foto: © Harry Hautmann/pixello.de



WOHNUNGSLEERSTAND:

Im Osten sinkend, im Westen steigend

Während in wirtschaftlich starken Ballungsräumen die Mieten steigen und das Wohnungsangebot knapper wird, sind in ländlichen Gebieten die Auswirkungen des demografischen Wandels mit den Veränderungen bei quantitativer als auch qualitativer Nachfrage bereits heute deutlich spürbar.

Die regelmäßig alle vier Jahre durchgeführte Mikrozensus-Zusatzerhebung des Statistischen Bundesamtes gibt Auskunft über die Entwicklung der Wohnsituation der Haushalte und enthält daneben auch Leerstandsdaten auf Länderebene. Der Vergleich der Daten der letzten vier Zusatzerhebungen zeigt, dass der Leerstand in vier von fünf ostdeutschen Ländern im Vergleich zur Vorerhebung zurückgegangen ist. Im Westen hingegen ist die Entwicklung entgegengesetzt: In allen Bundesländern ist der Leerstand in den vergangenen vier Jahren gestiegen.

Insbesondere die Länder Bayern und Baden-Württemberg weisen mit Quoten von 7,7 und 8,1 Prozent Leerstände aus, die die höchsten seit 1998 darstellen. Baden-Württemberg liegt bereits über dem durchschnittlichen Wert für das frühere Bundesgebiet. Der Abstand zwischen dem Saarland – als westdeutsches Land mit der höchsten Leerstandsquote – und Thüringen beträgt lediglich 0,7 Prozentpunkte.

Um den Druck auf einigen lokalen Wohnungsmärkten zu reduzieren, wird in jüngster Zeit vermehrt die Förderung des Wohnungsneubaus vorgeschlagen. Als Förderinstrument wird immer wieder die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Wohnimmobilien angeregt. Eine derartige Förderung machte keinen Unterschied zwischen ländlichen Regionen mit zurückgehender Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und der Situation in Städten wie München und Hamburg, in denen der Neubau von Wohnraum sinnvoll erscheint. Die Wohnungsknappheit tritt derzeit punktuell auf. Lösungsmodelle sollten dann auch nur punktuell wirken. Alles andere führte zu Fehlenkungen von Kapital, wie die Erfahrungen mit der Sonderabschreibung für den Wohnungsbau in den neuen Ländern in den 1990er Jahren gezeigt haben.

Leerstandsquoten der Länder

Land	Angaben in Prozent				
	1998	2002	2006	2010	
Baden-Württemberg	6,5	6,4	7,0	8,1	↗
Bayern	6,4	6,3	6,7	7,7	↗
Berlin	8,6	10,0	8,8	7,5	↘
Brandenburg	11,2	13,1	11,5	10,5	↘
Bremen	5,0	5,5	4,2	4,7	↗
Hamburg	4,2	5,8	4,5	5,3	↗
Hessen	5,1	4,9	6,0	6,8	↗
Mecklenburg-Vorpommern	11,3	11,8	11,3	10,9	↘
Niedersachsen	6,1	6,5	5,5	6,3	↗
Nordrhein-Westfalen	6,2	7,5	7,9	9,1	↗
Rheinland-Pfalz	6,5	7,8	8,0	8,7	↗
Saarland	6,0	7,4	8,4	10,1	↗
Sachsen	16,8	17,5	14,6	13,9	↘
Sachsen-Anhalt	14,4	16,9	16,6	15,0	↘
Schleswig-Holstein	4,5	5,1	5,3	5,5	↗
Thüringen	9,3	10,1	10,5	10,8	↗
Deutschland	7,5	8,2	8,1	8,6	↗
früheres Bundesgebiet	6,1	6,7	6,8	7,8	↗
neue Länder	13,2	14,4	12,4	11,5	↘

Quelle: „Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

Anzeige

ANKÜNDIGUNG

Haus & Grund Podiumsdiskussion

am **30. Januar 2013**
von 15 bis 17 Uhr in Berlin

Veranstaltungsort:

Deutsche Bank –Atrium–
Unter den Linden
(Eingang Charlottenstraße 37/38)
10117 Berlin

Informationen unter: www.hausundgrund.de



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

„Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungswirtschaft“

Dieses Thema erörtert die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland mit hochrangigen Teilnehmern aus Politik, Verwaltung und Verbänden im Rahmen einer Podiumsdiskussion am **30. Januar 2013** in Berlin.



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber und Redaktion: Haus & Grund Deutschland, Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
Kontakt: Dr. Andreas Stücker, Generalsekretär, Telefon 030/2 0216-0, Fax 030/2 0216-5 55, info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Gestaltung: www.designbuero-ehmer.de

