

In dieser Ausgabe:

STROMPREIS

- Neuer Preisschub trotz Preisverfall

RENOVIEREN MIT ERMÄSSIGTER MEHRWERTSTEUER

- Positiver Beschäftigungseffekt

KLIMASCHUTZ

- EU verschärft Gebäude-Richtlinie

GRUNDSTEUERERLASS

- Erwartete Steuerausfälle bleiben aus

Auf ein Wort

Wer hat noch nicht ...

... wer will noch mal? Im politischen Wettbewerb um das anspruchsvollste Energieeffizienzprogramm ist die Europäische Union nun beim Nullenergiehaus angekommen. Ab 2019 soll die von Neubauten erzeugte erneuerbare Energie mindestens den Primärenergiebedarf des Gebäudes decken. Zu vertretbaren Kosten werden solche Häuser auch in zehn Jahren kaum zu errichten sein. Die Antwort des Marktes ist vorhersehbar.

Gespannt darf man auch auf die Wirtschaftlichkeitsberechnungen sein, die nach Brüsseler Vorstellungen künftig in Energieausweisen Pflicht sein sollen. Energetische Sanierungen von Mehrfamilienhäusern rechnen sich regelmäßig nicht. Das behaupten nicht Lobbyisten, sondern lehren Energieberater etwa auf Seminaren der KfW. Aber auch hierauf weiß Brüssel eine Antwort: Der Horizont für die Amortisation der Investition soll zukünftig der gesamte Lebenszyklus des Gebäudes sein. Investoren, die dieses Modell ermuntert, würden wir gern kennenlernen.

Ob Baden-Württembergs Wärmege-
setz, die neue Energieeinsparverordnung
des Bundes oder Europas Richtlinie zur
Gebäudeenergieeffizienz: Wer nach Grün-
den für den schleppenden Fortschritt bei
der energetischen Gebäudesanierung
sucht, findet sie in diesem Durcheinander
aufgetürmter staatlicher Gebote. Der ge-
meinsame Nenner dieser Konzepte ist
der verfassungswidrige Zwang zu un-
wirtschaftlichen Maßnahmen. Der drin-
gend erforderliche Aufbruch zu mehr
Energieeffizienz im Gebäudebestand
kommt mit dieser Politik nicht zustande.

Andreas Stücke

Holzweg Contracting Kein Beitrag zum Klimaschutz

Die energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses ist regelmäßig unwirtschaftlich. Es überrascht daher nicht, dass der Zugriff der Vermieter auf die Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau sehr reserviert ausfällt.

Die schleppende Umsetzung der klimapolitischen Ziele im Gebäudebestand offenbar vor Augen, thematisierte Bundeskanzlerin Angela Merkel in einer Rede am 16. Dezember 2008 in Mannheim erstmals das Mietrecht als Klimaschutzbremse: „...Wir müssten das Mietrecht so ändern, dass es bessere Anreize für den Vermieter gibt, seinen Wohnungsbestand zu sanieren. Das heißt nichts anderes, als dass die Senkungen in den Nebenkosten auch bei der Umlage auf die Kaltmiete berücksichtigt werden müssten...“ Dies würde im gesamten privaten Wohnungsbestand unglaubliche Anreize freisetzen, so die Kanzlerin weiter.

Zum Credo der CDU/CSU-Bundestagsfraktion ist das Bekenntnis der Kanzlerin zur Mietrechtsreform bislang nicht geworden. Der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages lehnte am 18. März 2009 mit den Stimmen der CDU/CSU-Bundestagsfraktion einen Antrag der FDP-Bundestagsfraktion ab, das Mietrecht zur Erleichterung klimafreundlicher Wohnungs-sanierungen zu ändern. Die Fraktion der CDU/CSU bekundete „vor dem Hintergrund der eigenen Erwägungen zum Wärme-Contracting“ Verständnis für das Anliegen der FDP-Fraktion. Da die Fraktion Teilaspekte des FDP-Antrages ablehne, sei der Antrag insgesamt abzulehnen.

Welche Teilaspekte des FDP-Antrages die Unionsfraktion mitträgt, bedarf offensichtlich noch der Konkretisierung. Dass Wärme-Contracting für die privaten Vermieter eine Alternative zu einer umfassenden Mietrechtsreform darstellt, ist jedoch kaum anzunehmen. Beim Contracting lassen sich Immobilieneigentümer von Con-

tracting-Anbietern moderne Heizungsanlagen in ihre Häuser einbauen. Die Eigentümer zahlen monatlich eine Gebühr für die Überlassung der Heizung sowie die anfallenden Heizkosten. Dieses Modell gilt als ökologisch und ökonomisch vorteilhaft. Im Vergleich zu alten Heizungen verbrauchen moderne deutlich weniger Energie. Zudem überwiegen die Heizkostenersparnisse die Kosten des Contractings. Das Modell leidet allerdings unter einem Mangel, den Mieter- und Vermietervertreter in seltener Einmütigkeit konstatieren: Contracting wird auf dem Wohnungsmarkt erst ab einer Wohnfläche von insgesamt mindestens 1.500 Quadratmetern angeboten. Erst dann kann es rentabel betrieben werden. Für wenigstens etwa 80 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland – darunter das Wohnungsangebot privater Vermieter – ist die Unions-Idee damit irrelevant. Die von Angela Merkel zitierten Anreize „für den gesamten privaten Wohnungsbestand“ müssen folglich anders aussehen. Die Debatte dauert an.



Hier funktioniert es: Contracting-Beispiel
Schulgebäude



Kurz notiert

Vermieter stellen zweitgrößte Gruppe der Steuerpflichtigen

Mehr als fünf Millionen Steuerpflichtige erzielen Mieteinkünfte. Das sind 13 Prozent aller Steuerpflichtigen. Damit stellen die Vermieter neben den Arbeitnehmern mit Abstand die größte Gruppe der Steuerpflichtigen dar. Das ergibt die Auswertung der aktuellen Einkommensteuerstatistik des Statistischen Bundesamtes. Zum Vergleich: etwa 580.000 Steuerpflichtige haben land- und forstwirtschaftliche Einkünfte und 2,8 Millionen Steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Lebenserwartung steigt weiter

Nach neuesten Berechnungen beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung für neugeborene Jungen 76,9 Jahre und für neugeborene Mädchen 82,3 Jahre. Dies entspricht einem Anstieg der Lebenserwartung von 0,3 Jahren für Jungen und 0,2 Jahren für Mädchen im Vergleich zu den Berechnungen des Jahres 2006. Auch für ältere Menschen ist die Lebenserwartung weiter angestiegen. Die Lebenserwartung von 60-jährigen Männern beläuft sich auf weitere 20,7 Jahre gegenüber 20,6 Jahre zum Zeitpunkt der letzten Berechnung. 60-jährige Frauen können statistisch gesehen mit weiteren 24,6 Lebensjahren rechnen, zuvor waren es durchschnittlich 24,5 Jahre. Dies gab das Statistische Bundesamt bekannt.

Anstieg der Wohnnebenkosten

Die Wohnnebenkosten sind im Jahr 2008 deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Während der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex um 2,6 Prozent stieg, stiegen die Nebenkosten um 7,6 Prozent an. Verursacht wurde dieser Anstieg vor allem durch die Preissteigerungen bei den flüssigen Brennstoffen und bei Gas. Heizöl verteuerte sich im Jahresdurchschnitt um 32,4 Prozent. Die Steigerung der Nettokaltmieten betrug dagegen im Jahr 2008 nur 1,3 Prozent. Dies teilte das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen mit.

Strompreis:

Neuer Preisschub trotz Preisverfall

Nach Angaben des Verbraucherportals Verivox erhöhen 60 Stromanbieter ihre Preise zum April und Mai um durchschnittlich sieben Prozent. 71 Euro mehr zahlt ein Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 4.000 Kilowattstunden im Vergleich zum Mai 2008.

Die Stromversorger kaufen den Strom an der Leipziger Energiebörse European Energy Exchange. Seit Oktober 2008 fällt der Strompreis dort kontinuierlich. Betrug der Preis pro Megawattstunde Strom im vergangenen Herbst zeitweise 150 Euro, so lag er Anfang April 2009 unter 50 Euro. Die Endverbraucher profitieren von diesem Preisverfall bislang nicht. Dies verhindert vor allem der mangelnde Wettbewerb auf dem deutschen Strommarkt, der nach wie vor von vier Produzenten dominiert wird. Die Oligopolstruktur schlägt sich dann auch auf

der prinzipiell liberalisierten Vertriebsseite nieder. Einen funktionierenden Wettbewerb gibt es auch dort nur eingeschränkt.

Ein weiterer Preistreiber auf dem Strommarkt ist der Staat: 41 Prozent des Endverbraucherpreises besteht aus Steuern und Abgaben. Die Mehrwertsteuer, die Stromsteuer und die Konzessionsabgaben an die Gemeinden sind darunter die größten Blöcke. Seit 1998, dem Start der Liberalisierung des Strommarktes, hat sich der Anteil der Steuern und Abgaben am Strompreis fast verdoppelt.

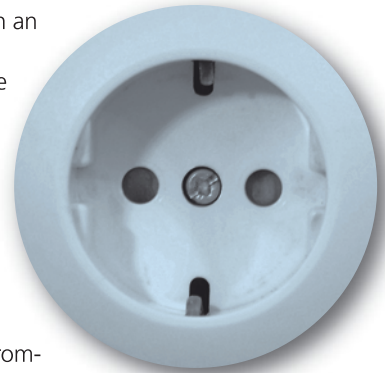


Foto: O. Sachsenweiger - Pixelio

Renovieren mit ermäßigter Mehrwertsteuer: Positiver Beschäftigungseffekt

Die Mehrwertsteuer ist EU-weit harmonisiert. Innerhalb eines einheitlichen Rahmens kann trotzdem jedes Mitgliedsland Produkte und Dienstleistungen unterschiedlich hoch besteuern. Die EU-Finanzminister haben sich im März 2009 auf eine Neuregelung dieses Systems geeinigt. Für arbeitsintensive Dienstleistungen, beispielsweise für Renovierungsarbeiten an Wohnimmobilien, dürfen die Mitgliedstaaten künftig den ermäßigten Mehrwertsteuersatz verlangen.

Selbstnutzende Eigentümer profitieren bereits heute davon, dass sie für Arbeiten eines Handwerkers an der Immobilie einen Steuerabzug bei der Einkommensteuer beanspruchen können. Dieser beträgt 20 Prozent der Arbeits- und Fahrtkosten, maximal 1.200 Euro jährlich, und wurde zum

Jahreswechsel sogar verdoppelt. Der Steuerabzug kommt derzeit aber weder Vermietern noch einkommensschwachen Haushalten zugute, die keine Einkommensteuer zahlen.

Bundesfinanzminister Peer Steinbrück hat die Einführung des ermäßigten Mehrwertsteuersatzes in Deutschland bereits kategorisch abgelehnt. In Frankreich war die Erprobung von Steuerermäßigungen im Bereich der Reparatur und Renovierung von Wohngebäuden durchweg positiv. Nicht nur die Umsätze stiegen, sondern auch die Zahl der Beschäftigten in der Baubranche und den örtlichen Handwerksbetrieben: innerhalb von nur zwei Jahren entstanden 43.000 zusätzliche Arbeitsplätze. Für die Verbraucher führte die Mehrwertsteuersenkung zu sinkenden Endpreisen. Gleichzeitig ging auch die Schattenwirtschaft zurück.



Klimaschutz:

EU verschärft Gebäude-Richtlinie

Deutschland ist mit der Energieeinsparverordnung 2009 in der Europäischen Union bereits Vorreiter in Sachen Energieeffizienz von Gebäuden. Diese Position soll mit der bereits für das Jahr 2012 geplanten Novellierung untermauert werden. Parallel hierzu arbeitet die EU ihrerseits an weitergehenden energetischen Anforderungen an Gebäude. Das Europäische Parlament hat auf Vorschlag des Energieausschusses den Entwurf der Europäischen Kommission für die Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in seiner Sitzung am 23. April 2009 nochmals weiter verschärft.

Die neugefasste Richtlinie soll unter anderem folgende Änderungen beinhalten:

- Die Kommission führt bis zum 31. März 2010 eine Berechnungsmethode für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ein. Die Mitgliedsstaaten müssen diese Methode übernehmen.
- Die Anforderungen der Mitgliedsstaaten an Gebäude müssen mindestens ein kostenoptimales Niveau erreichen. Sie sind spätestens alle vier Jahre zu überprüfen. Das kostenoptimale Niveau ist so definiert, dass eine Kosten-Nutzen-Berechnung über den Lebenszyklus des Gebäudes positiv ausfallen muss. Hierbei sollen die Investitionskosten, die Instandhaltungskosten, die Betriebskosten und die Entsorgungskosten sowie gegebenenfalls Einnahmen aus der Energieerzeugung berücksichtigt werden.
- Die Kommission soll bis zum 31. März 2010 eine Methode für die Berechnung kostenoptimaler Energiestandards einführen. Die Mitgliedsstaaten müssen diese Methode übernehmen.
- Ab 2012 dürfen Fördermittel für Neubau und Modernisierung nur noch vergeben werden, wenn wenigstens die Mindestanforderungen an die Energieeffizienz eingehalten werden. Das KfW-Förderprogramm „Wohnraum

Modernisieren“ könnte dann in seiner jetzigen Ausgestaltung nicht weitergeführt werden.

- Ab 2019 müssen alle Neubauten mindestens Nullenergiehäuser sein. Ihr Primärenergiebedarf darf also die vor Ort erzeugte erneuerbare Energie nicht überschreiten.
- Während bisher einfache Hinweise zu Modernisierungen im Energieausweis ausreichen, sollen zukünftig Wirtschaftlichkeitsberechnungen Pflichtinhalt des Ausweises sein. Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises dürften bei der Umsetzung dieses Vorschlages drastisch in die Höhe schnellen.
- Die energetischen Anforderungen sollen auch für Gebäude gelten, die weniger als vier Monate im Jahr genutzt werden (z. B. Ferienhäuser).

Da einige Mitgliedsländer bereits Widerstand signalisieren, will sich der EU-Ministerrat erst nach der Sommerpause mit der Richtlinie befassen.



Kurz notiert

Förderprogramme praxisnäher

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau hat zum 1. April 2009 ihre Förderprogramme neu strukturiert und an die Erfordernisse der Praxis angepasst. Wer einzelne Teile seiner Immobilie energetisch sanieren möchte, kann dafür Fördermittel beantragen. Kombinationen einzelner Maßnahmen werden ebenso unterstützt. Bisher waren die KfW-Programme auf Komplett-sanierungen ausgelegt. Grundsätzlich geschieht die Förderung der KfW über zinsverbilligte Kredite, gefördert werden neuerdings auch Umbaumaßnahmen zur Barrierereduzierung. Sind energetische Sanierungsmaßnahmen vollständig eigenfinanziert, besteht auch die Möglichkeit, die Förderung als Zuschuss zu erhalten. Wird eine weitreichende energetische Sanierung durchgeführt, so gewährt die KfW die Streichung eines Teiles der Darlehensschuld.

Heizen mit Erdgas beliebt

Fast jede zweite Wohnung in Deutschland wird mit Erdgas beheizt. Der Anteil der mit Gas beheizten Wohnungen hat somit seit Anfang der 90er Jahre von nicht einmal einem Drittel auf aktuell 48,3 Prozent zugenommen. Gleichzeitig erhöhte sich die Marktdurchdringung von Fernheizungen: Jede achte Wohnung wird auf diese Weise geheizt. Dahingegen nahm der Anteil von Heizöl und Strom ab. Auch die Verbreitung der weiterhin als „schmutzig“ geltenden Kohle hat weiter abgenommen. Nur noch drei Prozent aller Wohnungen sind auf diesen Energieträger angewiesen. Dies teilt der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft mit.

Erneuerbare Energien auf dem Vormarsch

Auch im Jahr 2008 hat sich der Anteil erneuerbarer Energien bei der Erzeugung von Strom und Wärme erhöht. Dahingegen ging die Erzeugung von Biokraftstoffen um rund 20 Prozent zurück, so dass der Gesamtanteil am Energieverbrauch bei 9,6 Prozent konstant blieb. Besonders verbreitet ist bereits der Bezug von Öko-Strom, dessen Anteil an der Stromversorgung im Jahr 2008 um 0,8 Prozentpunkte auf 15,3 Prozent anstieg. Dies teilte der Bundesverband Erneuerbare Energien mit.



Grundsteuererlass: Erwartete Steuerausfälle bleiben aus

Ende des vergangenen Jahres wurden die Regelungen zum Erlass der Grundsteuer bei Wohnungsleerständen geändert. Rückwirkend von dem Jahr 2008 an rechtfertigen nur noch Mietausfälle von mehr als 50 Prozent einen Teilerlass der Grundsteuer in Höhe von 25 Prozent. Steht eine Immobilie im Laufe eines Jahres komplett leer, wird nur noch die Hälfte der Grundsteuerschuld erlassen. Vor der Änderung des Paragraphen 33 des Grundsteuergesetzes konnte ein Erlass der Grundsteuer von Vermietern schon dann beantragt werden, wenn die Einnahmeausfälle mehr als 20 Prozent betrogen.

Das Bundesverwaltungsgericht hatte im Frühjahr 2007 entschieden, dass auch strukturelle Leerstände, also Mietausfälle, die ihre Ursache in einem Überangebot am Markt hatten, einen Grundsteuererlass rechtfertigen können. Die Kommunen befürchteten daraufhin einen dramatischen Anstieg von Erlassanträgen. Die damit verbundenen Einnahmeausfälle „würden zu einer Erosion des Grundsteueraufkommens

führen“, so beispielsweise der Deutsche Städte- und Gemeindebund. Dieser forderte eine „gesetzliche Regelung zum Erhalt des Grundsteueraufkommens“, also die Streichung der Erlassvorschrift im Grundsteuergesetz. Der Bundestag reagierte auf diesen dramatischen Appell der Kommunen und schränkte mit dem Jahressteuergesetz 2009 den Anwendungsbereich des § 33 GrStG zu Lasten der Vermieter rückwirkend für das Jahr 2008 wieder ein.

Nun zeigt sich: Die von den Kommunen angekündigten Einnahmeausfälle bei der Grundsteuer blieben aus. Statt eines erwarteten Rückgangs von etwa 10 Prozent stiegen die Grundsteuereinnahmen 2008 gegenüber 2007 sogar um 1 Prozent auf 9,5 Mrd. Euro. Der Deutsche Städtetag konstatierte: „Befürchtungen, dass die Änderungen beim Grundsteuererlass nach § 33 GrStG zu dramatischen Einnahmeausfällen bei der Grundsteuer B – insbesondere in den neuen Bundesländern – führen würden, haben sich nicht bestätigt.“ Eine Rückkehr zum vormaligen Anwendungsbereich des § 33 GrStG verlangte der Deutsche Städtetag nicht.

Kurz notiert

Baupreise steigen, Hauspreise fallen

Der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude ist im vierten Quartal 2008 um 3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es binnen Jahresfrist in allen Teilbereichen Erhöhungen. Starke Preiserhöhungen gab es in den Bereichen Stahlbauarbeiten (+8,4 Prozent) und bei Dämmarbeiten an technischen Anlagen (+5,8 Prozent). Die letzten verfügbaren Daten des Preisindex für bestehende Wohngebäude aus dem Jahr 2007 zeigen im Gegensatz dazu einen weiterhin anhaltenden Preisverfall für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum Jahr 2006 betrug der Wertverlust 2,1 Prozent. Verglichen mit dem Wert eines Wohngebäudes im Jahr 2000 beträgt der Wertverlust 5 Prozent. Dies geht aus Daten des Statistischen Bundesamtes hervor.

Das teure Nass

Im Bundesdurchschnitt hat ein Zweipersonen-Haushalt im Jahr 2007 bei einem Wasserverbrauch von 80 Kubikmetern von seinem Versorgungsunternehmen eine Rechnung über 229,50 Euro für die Abwasserentsorgung erhalten. Dies sind 4,33 Euro oder 1,9 Prozent mehr als im Jahr 2006. Die höchsten Abwasserrechnungen fielen dabei in Brandenburg (352,84 Euro) und Sachsen-Anhalt (351,28 Euro) an. Der Bezug von 80 Kubikmetern Trinkwasser schlug im Jahr 2007 bei dem gleichen Haushalt mit durchschnittlich 189,56 Euro zu Buche. Dies sind 1,64 Euro oder 0,9 Prozent mehr als im Jahr 2006. Die höchsten Trinkwasserrechnungen fielen dabei in Thüringen (275,28 Euro) und Sachsen (270,56 Euro) an.

Wunsch nach eigenen vier Wänden immer noch aktuell

Daten des Statistischen Bundesamtes ist zu entnehmen, dass zwei Drittel der Haushalte der Einkommensklasse von 2.600 bis 3.600 Euro netto in den eigenen vier Wänden wohnen. Bei Haushalten mit einem Einkommen bis zu 900 Euro netto im Monat ist die Quote am geringsten. Einer Umfrage der LBS zufolge wünschen sich vier von fünf der 18- bis 34-Jährigen in Deutschland das eigene Haus.

Impressum



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber Haus & Grund Deutschland
Zentralverband der Deutschen
Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer e.V.
Mohrenstraße 33
10117 Berlin

Kontakt Dr. Andreas Stücke
Generalsekretär
Telefon 030/20216-0
Telefax 030/20216-555
info@hausundgrund.de
www.hausundgrund.de

Redaktion Haus & Grund Deutschland

Gestaltung Designbüro Ehmer, Bellheim

Haus & Grund Deutschland

123. Zentralverbandstag am 18. + 19. Juni in Berlin

Der 123. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland findet in diesem Jahr am 18. und 19. Juni im Maritim Hotel Berlin statt. Im Mittelpunkt steht der Festakt am 19. Juni, zu dem über 500 Gäste aus Politik und Immobilienwirtschaft erwartet werden. Festredner ist Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, Professor für Finanzwissenschaften an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg.