

## Wohnimmobilien

31.12.14

# 2015 wird für Hausbesitzer finanzieller Kraftakt

Norbert Schwaldt

Der Staat lockt Hausbesitzer mit Steuergeschenken, damit sie ihre Gebäude energetisch sanieren. Doch Mietpreisbremse, Bauauflagen und neue Steuern bringen hohe finanzielle Belastungen. Ein Überblick.



Foto: picture-alliance/ZB/euroluftbi Eigenheimsiedlung in Staaken bei Berlin: Baugeld bleibt zwar günstig, doch immer neue Auflagen verteuern das Wohneigentum

Das Jahr 2015 wird für viele Hausbesitzer ein Schicksalsjahr. Zwar gibt es einige kleine Steuergeschenke, doch der Staat verlangt mit neuen Gesetzen und Bauvorschriften Zwangssanierungen und damit einen finanziellen Kraftakt. Zudem können Hauseigentümer in vielen Städten nicht mehr jede beliebige Miete für ihre Wohnungen verlangen.

Dann sollen sie auch noch den Makler bezahlen. Und schließlich stehen staatlich verordnete teure energetische Sanierungen an. Wird modernisiert, können künftig nur noch zehn statt wie bisher elf Prozent der Kosten auf die Mieter umgelegt werden und – das ist neu– nur noch für die Dauer der Amortisationszeit. Hier gibt es aber noch kein Gesetzespapier.

## Mietpreisbremse

So gut wie beschlossen ist aber eine staatlich verordnete [Mietpreisbremse](#), die im ersten Halbjahr Gesetz wird. Dann dürfen die Mieten bei neuen Verträgen nur noch höchstens zehn Prozent über dem Niveau des amtlichen Mietspiegels der Kommunen liegen. Ausgenommen sind Neubauten oder größere Modernisierungen.

Das soll aber nur fünf Jahre in festgelegten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten. Diese [Stadtquartiere](#) sollen von den Ländern festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen Mietspiegel meist ungenau und überholt. Über die Modalitäten wird noch in Bundestagsausschüssen gestritten, denn die Immobilienbranche und der Eigentümerverband Haus & Grund hatten mit aller Kraft dagegen gehalten. Ihr Hauptargument: Investoren werden abgeschreckt, der Wohnungsneubau blockiert.

## Bestellerprinzip

Obwohl nur etwa die Hälfte der Neuvermietungen über einen Makler läuft, sorgt das geplante Bestellerprinzip für Furore. Nach dem Prinzip, wer die Musik bestellt, soll auch zahlen, müssen die Maklercourtage vom Auftraggeber übernommen werden. Bislang war meistens der Mieter in der Pflicht, doch nun soll der Eigentümer dran glauben, wenn er den Makler beauftragt. Diese neue Regelung tritt mit der Mietpreisbremse in Kraft.

## Grunderwerb

Arg geschröpft werden Käufer von Wohneigentum in drei Bundesländern. Beschlossen ist die Erhöhung der [Grunderwerbsteuer](#) von 5 auf 6,5 Prozent in Nordrhein-Westfalen und dem Saarland. Die gleiche Erhöhung plant die neue rot-rote Landesregierung für Brandenburg. Mit der höheren Steuer wollen die klammen Länder ihre Haushalte sanieren.

## Energetische Sanierung

Wer künftig eine neue Heizung einbaut, Dach oder Wände dämmt oder alternative Energieerzeugung installiert, bekommt ab 2015 mehr direkte Förderung und kann mehr Ausgaben als bisher von der Steuer absetzen. Allerdings nur zwischen 10 bis 25 Prozent der Kosten über zehn Jahre. Die Details stehen noch nicht fest. Dies gilt vorerst nur für selbst genutzte Immobilien. Geprüft wird noch, ob diese Förderung auch für vermietete Wohnungen und Häuser gelten könnte. Wer sich Expertenrat vor Ort holt, der kann ab März 60 statt bislang 50 Prozent der Kosten vom Staat zurückholen, die Höchstbeträge werden angehoben.

## Dämmung

Hausbesitzer müssen ab 2015 die oberste Geschossdecke bestimmter Immobilien dämmen, wenn diese nicht Mindestanforderungen zum Wärmeschutz erfüllen. Das müssen sie bis Ende des kommenden Jahres umsetzen. Darauf weist die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen hin. Laut dem Bauherren-Schutzbund gilt die Regelung für Bestandsgebäude, die mindestens vier Monate jährlich normal beheizt werden.

Gedämmt werden muss die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen oder wahlweise das Dach selbst. Ausgenommen sind allerdings Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die in ihrer Immobilie mindestens seit 1. Februar 2002 selbst wohnen. Wer folglich ein Haus neu kauft, muss diese Regelung beachten und mit einer Sanierung rechnen. Der neue Eigentümer hat aber zwei Jahre Zeit, die Dämmung anzubringen.

Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken – unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht. Spitzböden sind ebenso betroffen wie nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Wer untätig bleibt, dem droht ein Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 Euro.

## Heizungsrohre

Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) müssen Eigentümer von Gebäuden dafür sorgen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt sind. Wer hiergegen verstößt, dem droht auch hier ein Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 Euro.

## Heizkessel

Die Energieeinsparverordnung schreibt zudem noch vor, dass Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, ab 2015 in Gebäuden nicht mehr betrieben werden dürfen. Hiervon ausgenommen sind Niedertemperaturheizkessel und Brennwertkessel. Wer untätig bleibt muss ebenfalls ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro zahlen.

## Rauchwarnmelder

In Baden-Württemberg und Hessen mussten bereits in bestehenden Gebäuden bis zum Jahreswechsel Rauchwarnmelder in Wohnungen eingebaut werden. Bis Ende 2015 ist dies nun bei Bestandsbauten in Bremen, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt Pflicht.

## Kamine

Heizungen, die mit festen Brennstoffen, wie Kohle oder Holz betrieben werden und vor dem 1. Januar 1995 errichtet worden sind, müssen zum 1. Januar 2015 außer Betrieb genommen werden, wenn sie die gültigen Grenzwerte für Feinstaub und Kohlenmonoxid nicht einhalten. Auch hier wird ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro angedroht.

## Schornsteinfeger

Der Schornstein muss regelmäßig gekehrt werden. Bis einschließlich 2013 konnten die Leistungen eines Schornsteinfegers in voller Höhe als Handwerkerleistung bei der Steuer abgezogen werden, erklärt der [Bund der Steuerzahler](#). Ab dem Veranlagungszeitraum 2014 wird der Steuerbonus nur noch für Kehr-, Reparatur- und Wartungsarbeiten gewährt. Mess- und Überprüfungsarbeiten sowie Feuerstättenschauen durch den Schornsteinfeger sind nicht mehr begünstigt. Aus der Rechnung muss hervorgehen, welcher Betrag auf die steuerbegünstigten Kehr-, Reparatur und Wartungsarbeiten entfällt.

## Messgeräte

Ab 1. Januar müssen alle neuen und erneuerten Messgeräte an die nach Landesrecht zuständige Behörde gemeldet werden. Die Anzeigepflicht betrifft alle Wasserzähler, Wärmezähler, Stromzähler und Gaszähler, die gewerblich zur Abrechnung von Nebenkosten genutzt werden. Ungeeichte Geräte oder Zähler dürfen nicht mehr für Abrechnungen verwendet werden.

## Bauzinsen

Nun aber eine frohe Botschaft: Die Zinsen für Baugeld bleiben auch 2015 auf einem historisch niedrigem Niveau: Angehende Haus- und Wohnungskäufer dürfen auch im neuen Jahr mit weiter ausgezeichneten Finanzierungsbedingungen rechnen. Weil die Finanzierung günstig bleibt, treibt der Anlagenotstand die Investoren weiter in Immobilien.

## Preise und Mieten



Immobilienmarkt

### [Wohnen ist besonders in Metropolen teuer geworden](#)

Die Preise für Wohneigentum und die Mieten werden auch im neuen Jahr weiter steigen. 58 Prozent der befragten Unternehmen – insbesondere Wohnungsgesellschaften – erwarten auch für nächstes Jahr steigende Preise ihrer Bestände, berichtet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln). 40 Prozent gehen von gleich bleibenden Preisen aus – und nur zwei Prozent rechnen mit Wertverlusten. Ein Großteil – 52 Prozent – erwarten steigende Mieten, 44 Prozent konstante Mieten und nur vier Prozent sinkende Mieten. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft gehen davon aus, für ihre Bestände die Mieten weiter anheben zu können.

"Nicht zuletzt im Zuge der Beruhigung teilweise heiß gelaufener regionaler Immobilienmärkte steigen die Kaufpreise selbst genutzten Wohneigentums inzwischen nur noch vergleichsweise moderat an", prognostiziert die Deutsche Bundesbank. Ein Ende des anhaltenden Trends steigender Immobilienpreise ist aber auch 2015 nicht in Sicht. Denn die Nachfrage dürfte bei zu geringer Bautätigkeit nach Ansicht der Bundesbank hoch bleiben. Gleichzeitig bleibt die Finanzierung günstig, und der Anlagenotstand angesichts der Minizinsen treibt Investoren weiter in Immobilien.

© WeltN24 GmbH 2015. Alle Rechte vorbehalten

Quelle: <http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article135864916/2015-wird-fuer-Hausbesitzer-finanzieller-Kraftakt.html>