



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Eigentümerschutzgemeinschaft der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
in Mecklenburg-Vorpommern



Energieeinspargesetz: Attackiert der Mieterbund seine eigenen Mitglieder?

Liebe Leser,

die Bundesregierung hat am 11. April 2004 den Entwurf eines zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinspargesetzes eingebracht. Sie kann aufgrund dieses Gesetzesentwurfs eine entsprechende europäische Richtlinie umsetzen und durch Rechtsverordnung die Inhalte und die Verwendung von Energieausweisen regeln. Danach werden Energieausweise für Neubau und Bestandsimmobilien ab 2006 für Gebäude Pflicht.

Worum geht es?

Der Energiepass für Gebäude trifft Aussagen über die energetische Qualität der Gebäudeaußenhaut einschließlich Dach, Fenster und Türen, der Heizungstechnik sowie der Abgaswärmeverluste. Dabei werden auch Heiz- und Wärmerückgewinnungssysteme mit in den Blick genommen. Ab 2006 soll der Energiepass also beim Verkauf und bei der Neuvermietung von Gebäuden Kauf- und Mietinteressenten stets vorgelegt werden. Dies hat unmittelbaren Einfluss auf die Wertentwicklung ihrer Immobilie. Denn nach den bisher entwickelten, aber noch nicht abschließend festgelegten Kriterien zur energetischen Bewertung von Gebäuden, schneiden insbesondere Altbauten und Bestandsimmobilien außerhalb des Neubaubereichs in der energetischen Qualitätseinstufung meist ganz schlecht ab. Dies führt zu Gefahren. Muss der Energiepass beim Verkauf vorgelegt werden, so sind niedrigere Kaufpreise wahrscheinlich. Muss er bei der Neuvermietung festgelegt werden, so ist insbesondere bei dem bestehenden Mietmarkt zweifelhaft, ob die gewünschte Miete noch erzielt werden kann. Bei dem in der nächsten Zeit zu erwartenden Referentenentwurf einer novellierten Energieeinsparverordnung wird

es unter anderem auch um die Variante der bedarfsorientierten Gestaltung eines Energieausweises für Immobilien gehen. Dieser wird seit langem auch vom Deutschen Mieterbund aus Gründen einer „besseren Transparenz des Energieverbrauchs“ gefordert.

Offenbare Mängel an bedarfsbasierendem Energieausweis

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern fordert seit langem eine freie Wahlmöglichkeit für betroffene Vermieter bzw. Eigentümer, ob diese bedarfs- oder verbrauchsorientierte Varianten von Ausweisen gestalten lassen wollen, denn letztere Variante wäre deutlich preiswerter und einfacher zu gestalten. Zurzeit gibt es nämlich noch große Unvollständigkeiten und Makel in der Zuverlässigkeit bzw. Vergleichbarkeit von Ergebnissen bei der Ausformung von bedarfsbasierenden Energieausweisen. Diese lieferten in Tests bislang kaum genaue Informationen über die wirkliche Energieeffizienz einer Wohnung oder eines Gebäudes und somit auch keine höhere Durchsichtigkeit des wahren Energiever-

brauchs einer Wohnung im Vergleich zu einem verbrauchsorientierten Ausweis. Das hatten zumindest aktuelle Praxistests der Immobilien-Spitzenverbände ergeben. Bei den Versuchen wurden von unterschiedlichen „Erstellern“ der Ausweise am gleichen Objekt unglaublich große Differenzen festgestellt. Nicht nur unterschiedliche Kennwerte für den Primärenergiebedarf traten auf, sondern auch hohe Preisdifferenzen für die Erstellung von Energieausweisen. Selbst bei identischen Verfahren am gleichen Haus lagen diese im Test nach Angaben von Haus & Grund® für ein Mehrfamilienhaus zwischen 550 und 1070 Euro, beim Einfamilienhaus zwischen 232 und 414 Euro und waren von den ausführenden Beratern stark subjektiv geprägt. Sie lagen also überwiegend außerhalb der im Evaluierungsbericht zum Feldversuch der Deutschen Energieagentur (dena) angegebenen Bandbreiten für die Kosten der Energieausweise von 100 bis 300 Euro für Einfamilienhäuser und 200 bis 500 Euro für Mehrfamilienhäuser.

Besonders stark hatte sich im Vorfeld wieder einmal der Deut-

sche Mieterbund politisch und polemisch ins Zeug gelegt, um die Einführung des Energiebedarfsausweises zu fördern. Ging es dabei jedoch wirklich um Vorteile und Rechte der Mieter, wenn künftig Ausweis-Erstellungskosten oder ggf. unsinnige Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieter umgelegt werden sollen? Von der in Mecklenburg-Vorpommern seit Jahren geprägten guten Zusammenarbeit zwischen Vermietern und Mietern kann auf Bundesebene also kaum die Rede sein. Denn die enorm hohen Kosten für die Erstellung der Ausweise stehen in keinem Verhältnis zum wahren Umweltnutzen. Was lediglich bleibt, ist die Belastung aller Seiten – nämlich der Vermieter und durch

Umlage der Gestaltungskosten auch der Mieter, denn sie müssen ihren Anteil an der Rechnung letztlich auch berappen.

Handelt Mieterbund erneut kontraproduktiv?

Kann man dann beim Deutschen Mieterbund noch vom Mieterschutz reden? Oder sieht man darin einen nachvollziehbaren Sinn, wenn der Mieterbund dem eigenen Klientel künftig zweifelhaft Kosten aufbrummt? Weder ein wirtschaftlicher Aufschwung noch Investitionen in Modernisierungen bzw. energiesparende Maßnahmen können durch einen – meist subjektiv geprägten – Energieausweis entfesselt werden. Was an Energiespar-

und weiteren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden konnte, haben die meisten Eigentümer und Vermieter in Mecklenburg-Vorpommern – auch aus Eigeninteresse – bereits längst erledigt. Hinreichend, vor allem jedoch wesentlich kostengünstiger wäre für alle Seiten ein auf den jeweiligen Wohn- oder Geschäftsbereich bezogener verbrauchsbasierter Energiebedarfsausweis. Noch sollten sich unsere Eigentümer und Vermieter allerdings nicht aus der Ruhe bringen lassen und zunächst noch abwarten, was letztlich noch in der Sache erreicht werden kann.

Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V



Niedrigenergiehäuser gehören in M-V heute bereits zum Standard

Was Sie 2006 beachten sollten

Der Staat macht es auch uns Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern immer schwerer, Vorsorge zu betreiben: Neue steuerliche Regelungen dienen wohl in erster Linie dazu, die Staatskassen zu füllen. Wer aber ein paar Regeln beachtet, der kann wenigstens einen Teil seines Vermögens vor dem Zugriff schützen. Doch Vorsicht ist geboten.

Lebensversicherung ggf. verrenten lassen?

Jetzt ist es höchste Zeit, zum Beispiel alle Vorsorgeverträge durchzusehen und zu überdenken. Das gilt ganz besonders für Kapital-Lebensversicherungen mit einer hohen Einmalzahlung, denn inzwischen unterliegen Zahlungen aus Lebensversicherungen der Einkommensteuerpflicht. Und das hat zur Folge, dass wegen der oftmals hohen Steuer-Progression Einmal-Auszahlungen so gut wie immer finanziell keine günstige Lösung sind. Wer nicht unbedingt auf die Versicherungs-Auszahlung auf einen Schlag angewiesen ist, sollte nachrechnen und den Vertrag nach Möglichkeit verrenten lassen. Denn dann werden jeweils nur die aktuellen Auszahlungen Zug um Zug mit dem individuellen Steuersatz besteuert. Das lohnt sich besonders, wenn im Alter eventuell sogar noch steuerliche Freibeträge ausgeschöpft werden können.

Grundstücke künftig höher besteuert?

Ganz wichtig ist es, dass eigene Immobilien-Vermögen unter steuerlichen Gesichtspunkten neu zu ordnen. Das gilt besonders für Leute, die ein selbst genutztes Häuschen besitzen. Die Bundesregierung plant, den Verkauf von Grundstücken künftig stärker als bisher zu besteuern. Dazu wird aber noch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts abgewartet, das voraussichtlich im Sommer 2006 gefällt wird.

Immobilien rechtzeitig verschenken?

Vorgesehen ist, dass Immobilien statt mit bisher 53 Prozent ihres tatsächlichen Wertes in Zukunft mit mindestens 80 Prozent zu versteuern sind. Wer jetzt schnell handelt, kann viel Geld sparen, zumal es Freibeträge für Schenkungen an nahe Verwandte gibt. So können Ehegatten untereinander alle zehn Jahre 307.000 Euro verschenken, jeder Elternteil an die Kinder noch einmal jeweils 205.000 Euro.

Schenkungsrisiko?

Schenkungen sind allerdings nicht ohne Wagnis zu betrachten. Sie sollten mit einem Notar auf Vor- und Nachteile besprochen werden, denn sie sind steuerlich meist sinnvoll, doch gibt es auch eine Kehrseite, die oft nicht

bedacht wird: Was brauchen die Eltern selber? Die eigene Vorsorge, teure Operationen, ein teures Pflegeheim. Da könnte das dann nötige Kapital zuvor leicht zwischen den Fingern verrinnen.

Krankenkasse wechseln?

Überprüfen sollten Sie jetzt auch ihren Krankenversicherungs-Beitrag. Als Mitglied der gesetzlichen Krankenversicherung haben Sie z. B. bei Beitragsanhebungen ein Sonderkündigungsrecht. Viele der großen gesetzlichen Kassen haben im Januar ihre Beitragssätze angehoben. Beitragszahler können dann in diesem und dem nächsten Monat kündigen und ab März zu einer günstigeren gesetzlichen Kasse wechseln. Übrigens: In eine private Krankenversicherung wechseln kann nur, wer selbstständig ist oder dieses Jahr sozialversicherungspflichtige Bezüge von 42.750 Euro oder mehr erwirtschaftet hatte.

Bald kein Ladenschluss mehr?

So könnte es dieses Jahr auch eine weitere Veränderung geben: der Ladenschluss wird endgültig fallen. Im Lauf des Jahres sollen statt des Bundes die Länder bestimmen können, wann Läden offen sein dürfen. Die meisten Länder wollen den Verkauf werktags rund um die Uhr erlauben.

Ma H & G M-V



2.000 Mal im Norden.

Sofort Steuervorteile für einen sorglosen Ruhestand nutzen.

- Hervorragende Ergebnisse in unabhängigen Leistungsvergleichen.
- Nutzen Sie unsere ausgezeichnete betriebliche Altersversorgung.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder unter www.provinzial.de.

PROVINZIAL

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

