

Weitere Restriktionen, aber auch Anreize beeinflussen die Branche

ivd-Fachmann Rainer Hummelsheim zu den Rahmenbedingungen des Immobilienjahres 2016

Auch das Jahr 2016 stellt wieder hohe Anforderungen an die Akteure der Immobilienbranche, politisch motiviert unter dem Deckmantel des Verbraucherschutzes. Hier die wesentlichen Änderungen:

- Die Bundesregierung hat vor dem Hintergrund der Flüchtlingszunahme die Kompensationsmittel für den Sozialen Wohnungsbau für 2016 – 2019 jährlich um 500 Mio. Euro nahezu verdoppelt. Die Bundesländer sind nun gefordert, diese Fördermittel zweckgebunden für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum einzusetzen.
- Ab Januar 2016 ist das Wohngeld erhöht worden um durchschnittlich 39 %. Durch die Wohngeldreform können mehr Haushalte Wohngeld bekommen und jede einzelne soll mehr Wohngeld erhalten. Wohngeld dient als Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für Mieter und Selbstnutzer.
- Seit Januar 2016 gelten gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) strengere Anforderungen für Neubauten. Hier ist mit Kostensteigerungen für bessere Dämmung sowie effizientere Heizungs-, Warmwasser- und Lüftungstechnik zu rechnen, was Neubauprojekte verteuern wird.
- Ab Januar 2016 sind gemäß EnEV die obersten Geschossdecken zu dämmen, wenn der U-Wert von 0,24 überschritten wird. Diese Verpflichtung ist als Modernisierung umlagefähig auf die Mieter.
- Seit dem 09.01.2016 müssen Unternehmen, die online Kauf- und Dienstleistungsverträge abschließen, auf ihrer Internetseite im Impressum einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle der EU aufnehmen. Davon sind Makler, Verwalter und Sachverständige gleichermaßen betroffen.
- Das Bundeskabinett hat im Februar 2016 einen Gesetzentwurf beschlossen, mit dem der Wohnungsbau steuerlich (Sonderabschreibung) gefördert werden soll. Demnach soll für Wohnungen, für die 2016, 2017 oder 2018 ein Bauantrag gestellt wird, eine Sonderabschreibung gelten. Die abschreibungsfähigen Kosten werden auf 2.000 Euro je m² Wohnfläche begrenzt. Ziel der Förderung ist es, Investoren zum Bau von Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment in den Fördergebieten zu bewegen.
- Ab dem 21.03.2016 benötigen Immobiliendarlehensvermittler eine besondere Erlaubnis nach § 34 i GewO. Sie müssen einen Sachkundenachweis erbringen, wobei es Übergangsregelungen bis zum 21.03.2017 gibt. Der Sachkundenachweis ist grundsätzlich auch von Angestellten zu erbringen, wenn diese an der erlaubnispflichtigen Vermittlungstätigkeit mitwirken.
- Ab April 2016 gilt das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz mit dem Ziel einer einfachen, effizienten, schnellen und kostengünstigen Beilegung von Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Unternehmen. Unternehmen mit als 10 Beschäftigten müssen auf ihrer Internetseite ab Februar 2017 informieren, inwieweit sie bereit oder verpflichtet sind, an einem Schlichtungsverfahren teilzunehmen und ggf. auf die zuständige Schlichtungsstelle hinweisen. Der IVD Immobilienverband Deutschland hat bereits seit 2008 eine Streitschlichtungsstelle eingerichtet.
- Bis Dezember 2016 sind die turnusmäßigen Legionellenprüfungen durchzuführen gemäß Trinkwasserverordnung, sofern die bis 31.12.2013 fälligen Erstbeprobungen ohne Befall waren. Die Legionellenprüfungen sind als Betriebskosten umlagefähig.
- Die von vielen Immobilienverbänden seit langem geforderte und für 2016 vorgesehene Einführung eines Sachkundenachweises als Mindestqualifikationsstandard für Makler und Verwalter wurde von der Bundesregierung auf unbestimmte Zeit verschoben.
- Nach dem Mietrechtsnovellierungsgesetz MietNovG per 01.06.2015 mit der Mietpreisbremse und dem Bestellerprinzip plant das Bundesjustizministerium (BMJ) nun das MietNovG 2.0. Das sog.



Rainer Hummelsheim –
Immobilienmanager für Theorie und Praxis

Grundlagenpapier beinhaltet quasi ein Einfrieren der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Festschreibung des Mietspiegels von bisher 4 auf neu 10 Jahre. Des Weiteren soll die bisherige Modernisierungsumlage von bisher 11 % auf neu 8 % reduziert werden und alternativ ein „vereinfachtes Verfahren“ mit 4 % Modernisierungsumlage eingeführt werden. Ferner soll für Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen grundsätzlich nur noch die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich sein. Und schließlich soll die ordentliche Kündigung analog der außerordentlichen Kündigung bei Zahlungsfrist hinfällig werden, bei Zahlung innerhalb der Schonfrist. Sollte diese Reform tatsächlich so in Kraft treten, wären dringend benötigte Investitionen in den Neubau, den altersgerechten Umbau und die energetische Sanierung von Wohnungen gefährdet.

Von den Akteuren in der Immobilienwirtschaft, die immerhin ca. 20 % der Bruttowertschöpfung erwirtschaften, sind auch in 2016 wieder neue bürokratische Auflagen zu beachten. Die zusätzlichen energetischen Auflagen werden das Bauen und Modernisieren verteuern, gleichzeitig werden aber die Mieten noch stärker reglementiert. Ob dieser Spagat gelingen kann, muss bezweifelt werden.