DIE NORDDEUTSCHE
HAUSBESITZER ZEITUNG

1
23. JANUAR 2024
126. JAHRGANG

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

VERBANDSPOLITISCHE MONATSZEITUNG FÜR IMMOBILIENEIGENTUM IN SCHLESWIG - HOLSTEIN

TOBIAS KOCH IM GESPRÄCH
Eigenheimzulage noch immer möglich
▶ POLITIK & WIRTSCHAFT | 2

HAUS & GRUND WESSELBUREN
Eine gute Adresse für private Eigentümer
▶ LAND & LEUTE | 5

MAUER & MÄNGEL
Nachhaltig Schimmel loswerden
▶ ANZEIGENSONDERTHEMA | 12-13

PERSONENGESELLSCHAFTEN
Immobilien-GbR – Was zu beachten ist
▶ RECHT & STEUERN | 16

RICHTIGE ROSENDÜNGUNG
So wachsen und blühen sie üppig
▶ HAUS & GARTEN | 9

OPTIONEN FÜR DEN ALTBAU
Welche Wärmequelle für die Zukunft?
▶ UNTERNEHMEN & PRODUKTE | 19

HAUS & GRUND AKADEMIE

Praktikerseminar für Vermieter Teil 2
Referenten: Rechtsanwälte Martin Rathsack und Jan F. Nilges
2. März, Hotel Birke, Kiel
Dauer: 9:30 bis 17:00
Infos und Anmeldung:
www.haus-und-grund-sh.de oder über Tel. 0431 66 36 110

WICHTIGE TERMINE

Haus & Grund Münsterdorf:
Grünkohlessen und JHV
im Hotel Breitenburg 23.2. 18:00
Mehr Information auf Seite 5

NHZ KONTAKT

Redaktion	0431 66 36 218
E-Mail	info@haus-und-grund-kiel.de
Anzeigen	0431 66 36 202
Impressum	Seite 19

FOTOS DIESE SPALTE: THOMAS EISENKRÄTZER | ISTOCK

Wenn die Politik so weitermacht wie bisher, sollte sie sich nicht über „Vermietungsmüdigkeit“ beklagen. KIM SCHMIDT

Gefährliches Spiel mit der Eigentumsgarantie

Haus & Grund sieht in neuer Kappungsgrenzenverordnung ein fatales Signal für den Wohnungsbau

VON PHILIPP PRIES

» Das neue Jahr tut erst gar nicht so, als ob die alten Probleme verschwinden werden. Vermieter scheinen auch 2024 den Kürzeren zu ziehen. Das Kieler Kabinett hat vor Weihnachten ohne großes Aufsehen den Entwurf einer mietrechtlichen Kappungsgrenzenverordnung in das Beteiligungsverfahren gebracht. Demnach dürfen zukünftig in 62 Städten und Gemeinden in Schleswig-Holstein, in denen ausweislich eines Gutachtens des Innenmininsteriums die Versorgung mit Mietwohnraum besonders gefährdet ist, die Mieten in bestehenden Verträgen innerhalb von drei Jahren nur noch um 15 statt bisher um 20 Prozent bis hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen. Haus & Grund-Verbandsvorsitzender Alexander Blažek kritisierte das im Koalitionsvertrag vereinbarte Vorhaben scharf: „Das ist ein fatales Signal für den Wohnungsbau. Dabei würde Mietern vor allem ein gutes Angebot an Wohnungen gegen steigende Mieten helfen. Durch die Verordnung, die eine grüne Handschrift trägt, entsteht jedoch nicht eine einzige neue Wohnung. Vielmehr stellt diese Regelung mehr Bürokratie dar, die den hierzulande vollkommen eingebrochenen Wohnungsneubau noch unrentabler macht. Eine sachliche Begründung für diese Regulierung gibt es nicht. Laut Statistischem Bundesamt sind die Mieten mit 2,0 Prozent Anstieg (Oktober 2022 – Oktober 2023) sogar preisdämpfend gewesen.“

Je größer die Wohnungsnot, desto tiefer gehen staatliche Eingriffe

Der beunruhigte Eigentümer fragt sich: Wie weit unterliegt das private Grundeigentum eigentlich noch der Schutzgarantie des Staates? Sind Haus oder Wohnung eigentlich noch Privatsache? Ja. Nicht nur wegen der im Grundgesetz verankerten Eigentumsgarantie, die schließlich noch gilt. Obwohl das Bundesverfassungsgericht bereits vor 30 Jahren die gemietete Wohnung verfassungsrechtlich auch als Eigentumsrecht im Sinne eines vermögenswerten Rechts eingeordnet hat. Der Mieter ist zwar nicht Eigentümer, aber er ist Besitzer. Aus dieser Position heraus versucht die Politik angesichts der veränderten Marktlage, die Interessen neu zu gewichten. Bietet der Mietermarkt immer weniger oder für einige Bevölkerungsgruppen keine Chance zur Wohnraumversorgung, ändert man kurzerhand Gesetze und Verordnungen. Das Problem selbst wird aber kaum angegangen. Statt Wohnraum zu schaffen, wirkt man auf den Bestand ein. Das ist so, wie wenn man bei einer Ernährungskrise nicht für zusätzliche Lebensmittel sorgen würde, sondern lieber die Rationen kürzt. Ein aktueller Bezug ist reiner Zufall. Am Ende bleibt der private Vermieter für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt unverzichtbar. Zieht man einmal die eigengenutzten Immobilien ab, besetzt er mit rund 60 Prozent des Wohnungsmarktes das weitaus größte Segment. Dennoch sollten sich Vermieter weiter auf strengere Regelungen einstellen. Es gilt die Faustregel: Je größer die Wohnungsnot, desto tiefer könnten die Eingriffe in das Vermögensrecht des Vermieters gehen. Was helfen würde, bringt Blažek im Kontext der Kappungsgrenzenverordnung auf den Punkt: „Die Senkung der Grunderwerbsteuer wäre aktuell das richtige Zeichen gewesen. Hier ist Schleswig-Holstein mit 6,5 Prozentpunkten immer noch trauriger Spitzenreiter in Deutschland. Der echte Norden ist kein Eigentümerland mehr. Nur noch 45,8 Prozent der hiesigen Haushalte leben in den eigenen vier Wänden. Junge Familien können sich – auch wegen der viel zu hohen Grunderwerbsteuer – kein Eigenheim mehr leisten. Die sinkende Eigentumsquote erhöht den Druck auf angespannte Wohnungsmärkte, weil junge Familien weiterhin zur Miete wohnen müssen.“

Neue Gesetzgebung – Was ändert sich 2024?

Das neue Gebäudeenergie- und das Wärmeplanungsgesetz treten in Kraft

» Ab diesem Jahr gelten viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter stellen wir Ihnen in einem kompakten Überblick vor:

Gebäudeenergiegesetz (GEG): Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie

Am 1. Januar 2024 trat die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), um das es im vergangenen Jahr viel Streit gegeben hatte, in Kraft. Das sogenannte Heizungsgesetz soll den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten. Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen. Doch zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete. Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Bis dahin dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Außerdem müssen sich Eigentümer vor Einbau einer neuen Heizung, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, von einer fachkundigen Stelle – wie etwa dem Handwerksunternehmen oder Bezirksschornsteinfeger – beraten lassen.

Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz, WPG) werden Länder und Kommunen verpflichtet, auf ihrem Gebiet eine flächendeckende Wärmeplanung durchzuführen. Das Gesetz ergänzt das novellierte GEG, welches die Gebäudeeigentümer verpflichtet, bei Einbau oder Austausch ihrer Heizung nach Vorliegen einer Wärmeplanung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien zu nutzen. Das WPG trat gemeinsam mit dem GEG am 1. Januar 2024 in Kraft.

Weitere neue Regelungen und Gesetze finden Sie auf Seite 3.