

Staatlich verordnete Erhöhung der Ausgaben für das Wohnen und die Eigentumsbildung in Leipzig in 2023



Eine Übersicht von IVD-Vorstandsmitglied Prof. Rainer Hummelsheim

In 2023 werden die Wohn(neben)kosten für Mieter und Selbstnutzer sowie die Kosten für die Eigentumsbildung durch Gesetze, Verordnungen und Satzungen der öffentlichen Hand wieder teurer. Der Bund, das Land Sachsen und die Stadt Leipzig selbst tragen direkt oder indirekt wesentlich dazu bei, dass die Belastungen für das Wohnen und die Eigentumsbildung für Leipziger Bürger (w, m, d) steigen.

Dazu ein strukturierter Auszug, Stand 28.02.2023:

Bundesweite Kostensteigerungen

Durch das Jahressteuergesetz 2022 wird das *Erben und die Schenkung von Grundstücken* ab 2023 teuer, da die Bemessungsgrundlagen angehoben worden sind.

Durch die Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wurde eine *Verschärfung des Neubaustandards auf „EH 55“* beschlossen, der Neubau von Mietwohnungen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen wird dadurch teurer.

Die bisherige *steuerliche Förderung nach § 35c EStG für neue Gasheizungen bei selbst genutztem Wohneigentum* wurde gestrichen.

Die *Gebäudeversicherungsprämien für die gleitenden Neuwertversicherungen steigen 2023 durchschnittlich um ca. 15 %*. Ursächlich für die Prämienanpassungen sind die hohe Inflationsrate und zusätzlich die Tatsache, dass der Baupreisindex für Wohngebäude und der Tariflohnindex für das Baugewerbe gestiegen sind.

Die Kosten für die verpflichtenden *monatlichen Verbrauchsinformationen (UVI)* seit Januar 2022 bei funkauslesbaren Messgeräten werden erstmalig in 2023 in den Heizkostenabrechnungen 2022 ausgewiesen und führen zu einer (alljährlichen) Mehrbelastung für Mieter und Selbstnutzer.

Die Abgabefrist für die digitale Grundsteuerfeststellungserklärung für alle Immobilieneigentümer endete am 31.01.2023. Die überschlägige Hochrechnung *der neuen Grundsteuerwertbescheide verzeichnet eine durchschnittliche Erhöhung der bisherigen Berechnungsgrundlage um ca. 80 %*. Die neue Grundsteuer wird erhoben ab 2025, die Gemeinden entscheiden mittels ihrer Hebesätze, in welchem Umfang die Grundsteuer tatsächlich steigen wird und damit über die höheren Wohnnebenkosten für Mieter und Selbstnutzer.

Bis Ende September 2023 müssen Eigentümer gemäß Mittelfristenenergieversorgungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) bei Gaszentralheizungssystemen einen *hydraulischen Abgleich* veranlassen bei Nichtwohngebäuden mit einer Fläche von mehr als 1.000 m² Heizfläche und bei Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohnungen. Je nach Gebäudegröße, Heizkörperanzahl, Datenlage und Zustand der Heizungsanlage entstehen hier Ausgaben von 2–6 Euro / Fläche als Orientierungswert.

Kostensteigerungen in Sachsen

In Sachsen ist die *Grunderwerbsteuer* seit dem 01.01.2023 von bisher 3,5 % auf 5,5 % gestiegen. Die Erwerbsnebenkosten von Immobili-

en für den Mietwohnungsbau und die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum verteuern sich damit signifikant.

Als letztes Bundesland sind in Sachsen bis Ende 2023 auch Bestandsimmobilien mit *Rauchwarnmeldern* auszustatten. Die Ausstattungspflicht gilt für alle Aufenthaltsräume, in denen Personen schlafen sowie Flure, die zu diesen Aufenthaltsräumen führen. Die Wartungskosten werden die Wohnnebenkosten erhöhen.

Kostensteigerungen in Leipzig

Die seit Januar 2023 geltende *Abfallwirtschaftsgebührensatzung* beinhaltet eine Erhöhung der monatlichen Grundgebühren mit Ausnahme der großen 1,1 m³-Container einerseits und andererseits eine Erhöhung der Verwertungsgebühren für alle Behältergrößen.

Durch die Änderung der *Straßenreinigungssatzung* mit neuen Reinigungsklassen wird die Straßenreinigung teilweise intensiviert, was zu entsprechend höheren Gebühren führt.

Subventionierung der Kostensteigerungen der Wärmeversorgung und des Wohnens

Die Kostensteigerungen werden durch staatliche Subventionierung teilweise abgedeckt.

Ab März 2023 wird die Preisbremse für Gas und Fernwärme in Kraft treten und soll bis mindestens Ende April 2024 gelten. In diesem Zeitraum gilt dann für eine bestimmte Grundmenge an verbrauchtem Gas ein staatlich garantierter Bruttopreis inklusive Steuern und Abgaben von 12 Cent pro Kilowattstunde, für Fernwärme liegt der Preis bei 9,5 Cent. Die Referenzgrundmenge, für die der reduzierte Preis gelten soll, liegt bei 80 % des Verbrauchs, der der Abschlagszahlung für September 2022 zugrunde liegt. Damit wirkt die Bundesregierung der Kostenexplosion der Wärmekosten entgegen, allerdings mit einer Neuverschuldung zu Lasten aller Bürger und nachfolgenden Generationen.

Durch das „Wohngeld-Plus-Gesetz“ werden seit 2023 deutlich mehr Geringentlohnte ein höheres Wohngeld bekommen. Der Wohngeldbetrag steigt von durchschnittlich rund 180 Euro pro Monat (ohne Reform) auf rund 370 Euro pro Monat. Eine dauerhafte Heizkostenkomponente wird die steigenden Energiekosten abfedern.

Die seit Jahren ständig zunehmende Anzahl von zusätzlichen und kostenverursachenden Regularien rund um die Immobilie belasten die Akteure in der Immobilienwirtschaft immer mehr. Deutschland ist überreguliert und es ist keine Besserung in Sicht!



ROSENTAL IMMOBILIEN GMBH
Ferdinand-Lassalle-Straße 15, 04109 Leipzig
☎ 0341 2 16 90 33 ☎ 0341 2 16 90 99

✉ info@rosental-immobilien.de 🌐 www.rosental-immobilien.de
Wir sind Mitglied im Immobilienverband Deutschland ivd