



Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft 2022

Prof. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Das Immobilienjahr 2022 beginnt wie die Vorjahre mit vielen Änderungen, die zum Teil noch aus 2021 resultieren. Alljährlich wird die Immobilienwirtschaft mit zahlreichen Regularien zusätzlich belastet, die das Wohnen und Bauen unmittelbar oder mittelbar signifikant teurer machen.

Nachfolgend eine möglichst chronologische Übersicht über die bekannten und geplanten Änderungen in 2022 mit einer kurzen Einschätzung zu den Auswirkungen auf Mieter, Eigentümer und weitere Akteure der Immobilienbranche.

1. Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung „Mehr Fortschritt wagen“ – November 2021

Mit einem 178 Seiten umfassenden Koalitionsvertrag hat die neue Bundesregierung die Grundlagen für die nächsten 4 Jahre gelegt. Der Koalitionsvertrag ist in 9 Punkte (*besondere Relevanz für die Immobilienwirtschaft kursiv hervorgehoben*) gegliedert:

- I. Präambel
- II. Moderner Staat, digitaler Aufbruch und Innovationen
- III. Klimaschutz in einer sozial-ökologischen Marktwirtschaft (*Klima, Energie, Transformation*)
- IV. Respekt, Chancen und soziale Sicherheit in der modernen Arbeitswelt (*Bauen und Wohnen*)
- V. Chancen für Kinder, starke Familien und beste Bildung ein Leben lang
- VI. Freiheit und Sicherheit, Gleichstellung und Vielfalt in der modernen Demokratie (*Gute Verhältnisse in Stadt und Land*)
- VII. Deutschlands Verantwortung für Europa und die Welt
- VIII. Zukunftsinvestitionen und nachhaltige Finanzen
- IX. Arbeitsweise der Regierung und Fraktionen

Die für die Immobilienwirtschaft relevanten Aussagen sind in den einzelnen Punkten des Koalitionsvertrag verteilt zu finden. Nachfolgend einige wichtige Punkte:

- Kohleausstieg „idealerweise“ bis 2030
- Stromverbrauch zu 80 % aus erneuerbarer Energie
- Erhöhung des Mindestlohns auf 12 Euro/h
- Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse
- Stärkerer Wohnungsbau

Mit einem eigenen Bauministerium setzt die Regierungskoalition neue Impulse für die Bedeutung der Immobilienwirtschaft zur Erreichung der ambitionierten Klimaschutzziele, allerdings auch mit vielen weiteren Restriktionen für die Immobilieneigentümer.

2. Novellierung der Mess- und Eichverordnung – November 2021

Mit der Novelle der Mess- und Eichverordnung wurden die Eichfristen für Wärme-, Kalt- und Warmwasserzähler auf 6 Jahre vereinheitlicht. Die Chance, die Eichfristen auf einheitlich min. 10 Jahre zu verlängern, wurde leider nicht genutzt, obwohl z.B. die Eichfristen in Frankreich 18 Jahre und in Spanien sogar 23 Jahre betragen.

3. TKG-Novelle und Änderung der BetriebskostenV – Dezember 2021

Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG) legt fest, dass die Kosten für TV-Kabelverträge, die vom Vermieter abgeschlossen worden sind, künftig nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Doch es gibt eine Übergangsfrist: Bis zum 30.6.2024 gilt noch das sog. Nebenkostenprivileg (auch Umlagefähigkeit). Ab dem 1.7.2024 haben dann die Mieter die Wahlfreiheit und können selbst bestimmen, welchen Anbieter sie haben wollen – oder ob sie ganz verzichten. Die Übergangsfrist sollte von den Vermietern genutzt werden, in vertraglicher wie in technischer Hinsicht.

4. Novellierung der Heizkostenverordnung – Dezember 2021

Seit Dezember 2021 gilt die novellierte Heizkostenverordnung. Neu sind monatliche Verbrauchsinformationen ab Januar 2022 bei fernauslesbaren Messgeräten. Die Verbrauchsinformationen sind eine Bringpflicht für die Vermieter, bei Verstößen besteht ein Kürzungsrecht. Die Novelle beinhaltet unabhängig von der kurzfristigen Umsetzungsfrist einige Interpretationsspielräume, welche Funkgenerationen rechtlich zur Verbrauchsinformation verpflichten. Die jährlichen Verbrauchsabrechnungen müssen mehr Pflichtinformation und Vergleichswerte aufweisen. Dies erhöht den monatlichen Verwaltungsaufwand und die Verbrauchsabrechnungskosten je nach Messdienst um ca. 40 – 90 Euro.

5. Mindestlohn steigt in 2 weiteren Stufen – Januar 2022

Der Anstieg des gesetzlichen Mindestlohns ab Januar 2021 in 4 Stufen von 9,50 Euro/h über 9,60 Euro/h (Juli 2021) setzt sich über 9,82 Euro/h (Januar 2022) bis auf 10,45 Euro/h ab Juli 2022 fort, somit in 2 Jahren um 11,76 %. Ein weiterer Anstieg auf 12,00 Euro/h ist vereinbart, in Diskussion ist Oktober 2022, das käme dann einem Anstieg um 26,32 % gleich. Diese Mindestlohnanpassungen werden die Dienstleistungen weiter verteuern und zu höheren Betriebskosten für Mieter und Selbstnutzer führen. Gleichzeitig werden sich dadurch die Handwerkerkosten für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen entsprechend erhöhen.

6. Erhöhung der CO₂-Steuer für die Bereiche Wärme und Verkehr – Januar 2022

Ab Januar 2021 wurde in 5 Stufen eine CO₂-Bepreisung eingeführt. Der Einstiegspreis betrug 25 Euro/t in 2021 und ist ab 2022 auf 30 Euro/t gestiegen und steigt weiter auf 55 Euro/t ab 2025. Anhand der Jahresabrechnungen 2021 ist feststellbar, dass sich z.B. die Gaskosten durch die CO₂-Steuer um ca. 8 – 10 % erhöht haben, ein weiterer dauerhafter Anstieg der Wohnkostenbelastung. Durch die verkehrliche CO₂-Bepreisung werden sich auch die Dienstleister- und Handwerkerkosten erhöhen und damit wieder zwangsläufig auch die Instandhaltungs- und Baukosten. Die Regierungskoalition beabsichtigt weiter, für die Teilung des CO₂-Preises zwischen Vermieter und Mieter ab Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einzuführen. Sollte das nicht gelingen, sollen die Kosten hälftig geteilt werden.

Zur Entlastung der Verbraucher wurde ab Januar 2022 die EEG-Umlage für die Strombepreisung um 2,8 ct/kWh auf 3,723 ct/kWh reduziert, geplant ist sogar ein vollständiger Wegfall.

7. Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Januar 2022

Anfang 2022 ist die neue ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Mit der neuen Verordnung soll stärker als bislang sichergestellt werden, dass die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt.

8. Zensus – Mai 2022

Die nach 10 Jahren ursprünglich geplante Zensuserhebung in 2021 wurde auf den 15.5.2022 verschoben. Im Rahmen des Zensus werden grundlegende Daten über die Bevölkerung und die Wohnungssituation in Deutschland erhoben. Neben der unmittelbaren Verwendung für politische Planungen und Entscheidungen dienen die Ergebnisse für zahlreiche Statistiken und öffentliche Haushaltsmittelzuweisungen. Die Vorbereitungen dazu haben je nach Bundesland bereits 2019 begonnen und werden zum Erhebungsstichtag Vermieter und Verwalter beschäftigen.

9. Mietspiegelreform – Juli 2022

Ab Juli 2022 werden einheitliche Vorgaben zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel wirksam, um eine rechtssichere und zuverlässigere Transparenz der ortsüblichen Vergleichsmiete zu gewährleisten. Das reformierte Mietspiegelgesetz verpflichtet Mieter und Vermieter auf Verlangen zu Auskünften, die der Erstellung qualifizierter Mietspiegel dienen sollen wie:

- Beginn des Mietverhältnisses
- Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung
- Festlegungen der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage
- Art der Miete und Miethöhe
- Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit
- Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, z.B. Verwandtschaft, Beschäftigungsverhältnis, Übernahme von Pflichten durch Mieter

Einheitliche Standards für die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums fehlen leider, z.B. anhand eines Mustermietspiegels, um die Vergleichbarkeit von Mietentwicklungen bundesweit besser auswerten zu können.

Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern müssen ab Juli 2022 Mietspiegel erstellen.

10. Grundsteuerreform – Erhebungen ab Juli 2022

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 eine Neuregelung der Grundsteuer vorgeschrieben, die bis Ende 2019 auf eine neue gesetzliche Grundlage zu stellen war. Die neue Grundsteuer soll ab Januar 2025 gelten. Das bisherige dreistufige Verfahren – Bewertung, Steuermessbetrag und kommunaler Hebesatz – bleibt erhalten. Die erforderliche Neubewertung der Grundstücke und Gebäude soll erstmals zum Stichtag 1.1.2022 erfolgen.

In diesem Jahr werden alle Grundstücksbesitzer von den Finanzämtern aufgefordert, eine Grundsteuererklärung abzugeben, nach derzeitigem Informationsstand soll die Abgabe ab 1.7.2022 möglich sein. Jeder Eigentümer muss für jede Immobilie und jedes Grundstück eine Grundsteuererklärung abgeben. Nach aktuellem Kenntnisstand umfasst der Entwurf zur Feststellung des Grundsteuerwerts 5 Seiten, die „Anlage Grundstück“ 2 weitere Seiten. Die Grundsteuererklärung muss voraussichtlich bis zum 31.10.2022 in digitaler Form abgegeben werden – ein knappes Zeitfenster für diesen zusätzlichen Verwaltungsaufwand.

Es ist zu befürchten, dass durch die neue Bewertungsgrundlage die Grundsteuer für Eigentümer und Mieter steigen wird; ausschließlich die Kommunen entscheiden mittels ihrer Hebesätze über die tatsächliche Grundsteuerbelastung.

11. Zertifizierte WEG-Verwalter – Dezember 2022

Durch die WEG-Novelle per Dezember 2020 können Eigentümergemeinschaften ab Dezember 2022 einen Anspruch auf einen zertifizierten WEG-Verwalter als Teil einer ordnungsgemäßen Verwaltung geltend machen. Die entsprechende Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV) ist am 16.12.2021 in Kraft getreten.

Die Zertifizierung zum zertifizierten WEG-Verwalter erfolgt ausschließlich über die IHK'n. Die Prüfungsthemen sind in der Verordnung aufgelistet, die Prüfung hat schriftlich und mündlich zu erfolgen.

Die IHK'n müssen jetzt entsprechende Prüfungsausschüsse berufen und Terminangebote offerieren, damit WEG-Verwalter die Möglichkeit bekommen, sich fristgemäß zertifizieren zu lassen.

Für per 16.12.2021 bestellte WEG-Verwalter gibt es eine verlängerte Übergangsfrist bis zum 31.5.2024, allerdings nur gegenüber der jeweiligen Bestandseigentümergeinschaft.

Für Immobilienkaufleute, Geprüfte Immobilienfachwirte, Personen mit Studienabschluss mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt und Volljuristen entfällt eine Prüfungspflicht. Diese dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen.

12. Weitere „Fortschrittsprojekte“ der Bundesregierung

Neben den bekannten Änderungen plant die Bundesregierung weitere Regulierungen, die nur stichwortartig aufgeführt sind, aber nachhaltige Auswirkungen auf die Investitionsfreude haben werden:

- Nochmalige Verlängerung der Mietpreisbremse vorerst bis 2029
- Senkung der Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen von bisher 15 % auf 11 % in 3 Jahren in angespannten Wohnungsmärkten
- Verlängerung des Betrachtungszeitraums von Mietspiegeln auf 7 Jahre, nachdem erst per Januar 2020 der Betrachtungszeitraum von 4 auf 6 Jahre verlängert wurde
- Solarzellen auf den Dächern sollen bei gewerblichen Neubauten verpflichtend werden, bei privaten Neubauten sollen sie zur Regel werden. Einige Bundesländer haben hier schon entsprechende Regelungen geschaffen

13. Fazit

Die seit Jahren zunehmende Anzahl von zusätzlichen Regulierungen rund um die Immobilie belasten die Akteure in der Immobilienwirtschaft erheblich. Deutschland ist überreguliert! Die Immobilienwirtschaft benötigt dauerhafte und bezahlbare Lösungsansätze und Rahmenbedingungen, die sowohl in den Städten als auch im ländlichen Raum mehr individuelle Lösungen für die Bürger und Unternehmen ermöglichen. Es ist Zeit, (endlich) im Interesse der Bürger zu handeln!

DER AUTOR

Prof. Rainer Hummelsheim, Immobilienkaufmann und -fachwirt, ist GF einer Leipziger Hausverwaltung. Er ist Mitglied im Bundesfachausschuss Verwalter des IVD. Neben Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorarprofessor in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und -kaufleuten tätig.

www.rainer-hummelsheim.de