

Herausforderungen für Immobilienverwaltungen in 2024

16.01.2024 6 Minuten Lesezeit



Das bringt das neue Jahr für Immobilienverwalter

Das Immobilienjahr 2024 ist geprägt von vielen Änderungen. Auf Immobilienverwalter kommen zahlreiche Regularien zu, die die Gebäudeerhaltung, Baumaßnahmen und das Wohnen unmittelbar oder mittelbar signifikant verteuern.

Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes

Ab Beginn des Jahres dürfen in Neubauten nur noch Heizungen eingebaut werden, die mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden. Für Bestandsgebäude gelten längere Übergangsfristen bis längstens 2045. Beim Neubau und der Modernisierung steigen dadurch die Herstellungskosten, die andererseits zu geringeren Verbrauchskosten für die Bewohner und zu CO₂-Einsparungen führen.

Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze

Zu Beginn des Jahres 2024 trat auch das „Wärmegesetz“ in Kraft. Der Bund verpflichtet darin die Länder sicherzustellen, dass Kommunen mit über 100.000 Einwohnern bis zum 30. Juni 2026 beziehungsweise Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern bis zum 30. Juni 2028 Wärmepläne erstellen.

Wegfall der Kabel-TV-Anschlussumlage als Betriebskosten

Zum 1. Juli 2024 endet die Übergangsfrist für die Umlage der Kabelanschlusskosten als Betriebskosten (Abschaffung des Nebenkostenprivileg). Bewohner müssen sich ab diesem Zeitpunkt selber um einen Anschluss bemühen. Vermieter und Verwaltungen müssen bis dahin bestehende Sammelverträge kündigen. Bedingt durch den Wegfall der Umlagefähigkeit wird es in Zukunft nur noch um reine Gestattungen gehen. Die Verwaltung steckt lediglich die Rahmenbedingungen ab – jeder Eigentümer beziehungsweise dessen Mieter entscheidet, ob er ein entsprechendes Angebot vom jeweiligen Anbieter annehmen möchte. Für Eigentümer/ Verwalter besteht aber auch die Möglichkeit, TV-Kosten im Rahmen einer Zusatzvereinbarung mit den Mietern oder über eine Erhöhung der Kaltmiete an diesen weiterzugeben. Hier muss der Gebäudeeigentümer/Vermieter mit den Mietern individuelle Vereinbarungen zum Bezug von TV-Signalen schließen.

Erhöhung der CO₂-Abgabe

Seit dem 1. Januar 2024 beläuft sich die CO₂-Abgabe auf 45 Euro (bisher 30 Euro) je Tonne. Dies wird die Wärmekosten bei Gas- und Ölheizungen entsprechend verteuern. Außerdem wird ab diesem Jahr auch die Abfallverbrennung in das nationale Emissionshandelssystem einbezogen, Auswirkungen auf Fernwärme- und Abfallentsorgungspreise sind zu erwarten. Ab 2025 soll die CO₂-Abgabe auf 50 Euro je Tonne weiter steigen. Erstmals mit der Verbrauchsabrechnung 2023 werden die Kosten für die CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter geteilt. Damit sind die Betriebskosten nicht mehr vollständig auf die Mieter umlagefähig, was sich auf die Rentabilität und Wertermittlung von Immobilien negativ auswirken wird.

Ende der Energiepreisbremsen

Die Energiepreisbremsen endeten vorzeitig zum 31. Dezember 2023 und wurden nicht verlängert. Verbraucher mit höheren Abnahmeverträgen müssen diese Mehrkosten jetzt selber tragen. Die Mehrwertsteuer auf Gas und Fernwärme beträgt wieder 19 Prozent.

Hydraulischer Abgleich gemäß EnSimiMaV

Bei Wohngebäuden mit Gaszentralheizungen und mit mindestens sechs Wohnungen muss ein hydraulischer Abgleich bis zum 15. September 2024 erfolgen. Bei gaszentralversorgten Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten oder bei Nichtwohngebäuden mit einer Fläche von mehr als 1.000 Quadratmetern Heizfläche musste der hydraulische Abgleich bis zum 30. September vergangenen Jahres durchgeführt werden.

Anstieg des Mindestlohnes

Der gesetzliche Mindestlohn ist ab dem 1. Januar 2024 von bisher 12 Euro auf 12,41 Euro brutto je Stunde gestiegen. Dieser Anstieg wird zu Preiserhöhungen in der Bauwirtschaft und der Dienstleistungswirtschaft führen und damit das Bauen und Wohnen verteuern. Der gesetzliche Mindestlohn wird in einem zweiten Schritt ab dem Jahr 2025 auf 12,82 Euro brutto je Stunde weiter steigen.

Bestellung eines zertifizierten WEG-Verwalters

Seit dem 1. Dezember 2023 haben Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten WEG-Verwalters (IHK-geprüft oder gleichgestellt). Die Industrie- und Handelskammern befinden sich derzeit im Prüfungsmodus. Am 30. Mai 2024 endet die Übergangsfrist für WEG-Verwalter, die bereits am 1. Dezember 2020 in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdW) bestellt waren. Diese müssen dann ebenfalls die Voraussetzungen für eine Zertifizierung erfüllen, sofern die GdW dies wünscht.

Einführung der reinen Online-Eigentümerversammlung

Die Bundesregierung hat am 13. September 2023 einen Gesetzentwurf beschlossen, der die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen erleichtern soll. Wohnungseigentümer sollen künftig mit einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen können, dass die Versammlungen ausschließlich online stattfinden können. Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen sollen künftig hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sein. Die Verabschiedung des Gesetzes durch den Bundestag wird noch im ersten Halbjahr erwartet.

Mietspiegelreformgesetz

Die Übergangsfrist für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern, die bisher keinen Mietspiegel haben, ist Ende 2023 abgelaufen. Ab 2024 müssen diese Kommunen einen qualifizierten Mietspiegel haben. Der Mietspiegel dient Vermietern und Mietern zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche Maßstab für Mieterhöhungen bei laufenden Mietverträgen und für die erlaubte Miethöhe bei Neuvermietungen ist.

Ergebnisse des Zensus 2022

Mit dem im Mai 2022 erhobenen Daten wurde ermittelt, wie viele Menschen in Deutschland leben, wie sie wohnen und arbeiten. Die Veröffentlichung der Ergebnisse verschiebt sich in den Sommer 2024. Interessant werden sicherlich die Daten über die Haushaltsgrößen und die Anzahl der Single-Haushalte

insbesondere in den Großstädten sein, da hier regelmäßig angespannte Wohnungsmärkte angenommen werden.

Bundesfernstraßenmautgesetz

Zum 1. Dezember 2023 wurde eine neue Mautkomponente („Mautteilsatz“) eingeführt. Diese besteht aus einem CO₂-Aufschlag in Höhe von 200 Euro je Tonne CO₂. Diese Zusatzkosten werden den Transport für die Handwerker und Servicedienstleister erhöhen, was wiederum zu Kostensteigerungen beim Neubau und der Gebäudeerhaltung führen wird. Auch die servicebedingten Betriebskosten werden sich dadurch erhöhen.

Bundeförderung für effiziente Gebäude

In diesem Jahr wird es neue Förderungen für energetische Maßnahmen geben, insbesondere für den Einbau von Heizungen, die erneuerbare Energien nutzen. Die Antragstellung für die Förderung soll bei der KfW ab 27. Februar 2024 starten. Eine Förderung für Heizungen, die in den ersten Monaten des Jahres (bis 31.08.2024) eingebaut werden, können auch nachträglich noch bis Ende November 2024 beantragt werden.

Besonderheiten in den Bundesländern und Kommunen

Die unterschiedlichen Besonderheiten in den einzelnen Bundesländern und Kommunen können hier nicht betrachtet werden. Erwähnenswert ist allerdings die Senkung der Grunderwerbsteuer in Thüringen von 6,5 Prozent auf fünf Prozent seit Jahresbeginn 2024. Es bleibt zu hoffen, dass diesem Beispiel die übrigen Bundesländer folgen und ihre jeweiligen Steuersätze ebenfalls senken.

Die Pflicht zur Installation von Solaranlagen auf Dächern von Wohngebäuden rückt vielerorts näher. So müssen in Bremen ab dem 1. Juli 2024 bei der Dachsanierung auch Photovoltaik-Anlagen installiert werden.

Viele Kommunen erhöhen per Satzung die Gebühren für Müll, Straßenreinigung und Wasser/Abwasser, was zu einem weiteren Anstieg der Wohnkosten für alle Bürger und Unternehmen führt.

Fazit

Die Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank sowie die erhöhte Inflation und der anhaltende Anstieg der Baupreise einhergehend mit der weiter rückläufigen Handwerkerverfügbarkeit belasten erheblich die Initiativen für Modernisierung und Neubau.

Die seit Jahren zunehmende Anzahl von zusätzlichen staatlichen Regularien rund um die Immobilie belasten die Akteure in der Immobilienwirtschaft immer mehr.

Mein alljährlicher Appell

Die Immobilienwirtschaft benötigt dauerhafte und vor allem vereinfachte sowie bezahlbare Lösungsansätze und Rahmenbedingungen, die sowohl in den Städten als auch im ländlichen Raum mehr individuelle Lösungen für die Bürger und Unternehmen ermöglichen.

Ansprechpartner



IVD Mitte-Ost

Prof. Rainer Hummelsheim

Vorstand und Schatzmeister des IVD Mitte-Ost

E info@hummelsheim-ivd.de