

Verwalterthema des Monats

Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft 2025

Prof. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Das Immobilienjahr 2025 wird einerseits geprägt sein von den Gesetzesänderungen aus dem Jahr 2024 sowie andererseits den Unsicherheiten über die politische Ausrichtung der Immobilienwirtschaft durch die neue Bundesregierung, die im Februar 2025 gewählt wird.

Nachfolgend stellen wir Ihnen in einer thematischen Übersicht die bekannten und geplanten Änderungen für das Jahr 2025 mit einer Einschätzung zu den Auswirkungen auf Mieter, Eigentümer und weiteren Akteuren der Immobilienbranche (Stand 19.01.2025) dar.

Energiegesetze und Klimaschutz

Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2024 wurden die Zwischenziele zur Erreichung der deutschen Klimaschutzziele bis 2045 fixiert. Dabei wurden konkrete Vorgaben für die künftige Wärmeversorgung des Gebäudebestandes durch erneuerbare Energien bei Neubauten und im Bestand gemacht.

Ergänzend zum GEG wurde 2024 das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmegesetz) verabschiedet. Dieses enthält die Verpflichtung, dass Kommunen mit über 100.000 Einwohnern bis zum 30.6.2026 Wärmepläne erstellen müssen als Planungsgrundlage für die Immobilieneigentümer. Für Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern gilt diese Pflicht bis zum 30.6.2028. Ab dem 1.1.2025 steigt die CO₂-Abgabe auf 55 EUR (bisher 45 EUR) je Tonne. Diese Preisentwicklung wird die Wärmeversorgung durch Öl oder Gas erheblich verteuern und die Wohnkosten erhöhen.

Durch das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) von 2023 werden die Kosten für die CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter in Abhängigkeit vom energetischen Gebäudezustand geteilt.

Diese Energiegesetze zusammen zeigen erste preisliche Wirkungen:

- Die Wärmekosten auf Basis fossiler Energieträger als Bestandteil der Betriebskosten sind nicht mehr vollständig auf die Mieter umlagefähig. Dies reduziert die Rendite der Vermieter.
- Gebäude mit den schlechten Energieeffizienzklassen G und H gemäß Energieausweisskala werden mit Preisabschlägen von durchschnittlich 27 % vermarktet. Das ist ein erheblicher Wertverlust des Immobilienvermögens und verschlechtert zusätzlich die Finanzierungsbedingungen.

Eigentümer und Verwalter müssen sich zeitnah und langfristig mit den energetischen Anforderungen auseinandersetzen und gebäudebezogene Lösungen schaffen, um ihr Immobilienvermögen zu erhalten und zu erhöhen. Relevant wird dabei nicht nur die reine Investitionskostenbetrachtung sein, sondern insbesondere die zusätzliche Folgekostenbetrachtung, konkret die erzielbare Energiekos-

teneinsparung. Empfehlenswert ist eine geförderte Energieberatung durch einen zertifizierten Energieberater zusammen mit der Präsentation der Vorschläge gegenüber den Eigentümern.

Immobilienverwalter sollten sich aktiv einbringen und nach Möglichkeit die Kommunale Wärmeplanung mitgestalten. Bei der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung werden die örtlichen Immobilienverwaltungen leider regelmäßig nicht mitinvolviert, obwohl diese einen Großteil des Immobilienbestandes in den Städten betreuen. Außerdem können sie so einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten.

Unsicher ist aktuell noch, ob und welche Fördermittel über die KfW oder die BEG ab 2025 für die Erreichung der Klimaschutzziele bereitgestellt werden. Dies reduziert die zwingend erforderliche Planungssicherheit. Gemäß dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) muss ab Januar 2025 für Nichtwohngebäude im Bestand mit mehr als 20 Stellplätzen mindestens ein Ladepunkt für E-Fahrzeuge installiert werden.

Ab dem 1.1.2025 sind Messstellenbetreiber verpflichtet, Smart Meter in Haushalten mit einem Jahresstromverbrauch von mehr als 6.000 Kilowattstunden, einer Photovoltaikanlage mit 7 bis 100 Kilowatt installierter Leistung oder einer steuerbaren Verbrauchseinrichtung einzubauen.

WEG-Novelle 2024

Durch die Auswirkungen der WEG-Novelle im September 2024 sind reine (virtuelle) Onlineversammlungen mit Übergangsregelungen bis Ende 2027 möglich geworden. Voraussetzung ist aber eine entsprechende Beschlussfassung. Zusätzlich wurde die Installation von Steckersolargeräten (sogenannte Balkonkraftwerke) in den Katalog der privilegierten Maßnahmen aufgenommen.

WEG-Verwaltungen sollten in den Eigentümerversammlungen 2025 auf diese neuen Möglichkeiten hinweisen und ggf. entsprechende Beschlüsse herbeiführen.

Virtuelle Versammlung sind nun die dritte Option für Eigentümerversammlungen und erhöhen die Flexibilität für die Durchführung von WEG-Versammlungen sowohl für die WEG-Verwaltungen als auch für die Eigentümergemeinschaften. Eine Win-Win-Situation.

Empfehlenswert sind dabei grundsätzliche Überlegungen zu Durchführungsbeschlüssen für die Montage von Balkonkraftwerken. Umfasst sein können z. B. Regelungen zur optischen Größe und Gestaltung, Kosten, Versicherungsschutz, bau- oder satzungsrechtliche Auflagen und weitere mehr.

Für Mieter wurde der § 554 BGB um den Anspruch auf Montage von Stecker-Solar-Geräten erweitert. Die Montage ist vermietetseits zustimmungspflichtig. Auch hier gilt, dass ein Vermieter (Wohnungseigentümer) Vorgaben machen kann zur Durchführung der Montage (analog Regelungsaspekte beim WEG).

Wachstumschancengesetz 2024

Beginnend ab 2025 werden schrittweise E-Rechnungen (weiterverarbeitungsfähig gemäß EN 16931) eingeführt, zunächst für den B2B-Bereich mit Übergangsfristen bis 2028. Einzelheiten für die Umsetzung sind dem BMF-Schreiben vom 15.10.2024 zu entnehmen.

Bürokratienteilungsgesetz 2024

Die für die Immobilienwirtschaft relevantesten Regelungen ab 2025 sind:

- Bei Gewerbemietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wird künftig die Text- anstelle der Schriftform ausreichend sein. Für Bestandsmietverhältnisse gilt eine Übergangsfrist von einem Jahr.
- Für Widersprüche von Mietern zu einer Kündigung des Vermieters mit Bezug auf einen Härtefall reicht künftig die Textform.
- In einem neuen § 556 Abs. 4 BGB wird das Recht des Mieters auf Einsicht in die Abrechnungsbelege konkret gesetzlich normiert.

- Vermieter können künftig die Belegeinsicht bei Betriebskostenabrechnungen für Mieter digital ermöglichen, die Vorlage von Originalbelegen ist nicht mehr erforderlich.
- Betriebskostenabrechnungen können künftig digital bereitgestellt werden.
- Die Aufbewahrungsfrist von Belegen beträgt künftig nur noch acht statt zehn Jahre. Das reduziert die Archivkapazitäten deutlich.

Jahressteuergesetz 2024

Das Jahressteuergesetz bringt einige Änderungen für die Immobilienwirtschaft, u.a.:

- Die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit wird 2025 wirksam. Ziel der Wohngemeinnützigkeit ist, dass soziale Unternehmen, Vereine und gemeinnützige Stiftungen steuerlich begünstigt und gefördert werden sollen, wenn sie bezahlbare Wohnungen bauen und vermieten. Voraussetzung ist dabei, dass die Angebotsmieten dauerhaft unter der marktüblichen Miete liegen.
- Steuerpflichtige haben jetzt im Einzelfall die Nachweismöglichkeit eines niedrigeren gemeinen Werts nach § 220 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG).
- Die für die Anwendung der Steuerbefreiung zulässige Bruttoleistung von kleinen Photovoltaikanlagen wird von 15 kW Peak auf 30 kW Peak pro Wohneinheit oder Gewerbeeinheit erhöht. Ferner wird klar gestellt, dass es sich um eine Freigrenze (nicht Freibetrag) handelt.

Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats Wirtschaft

Lesenswert und für die künftige Bundesregierung eine Pflichtlektüre ist das Jahresgutachten der Wirtschaftsweisen, die dem Wohnungsmarkt ein eigenes Kapitel widmen. Die wichtigsten Botschaften der Wirtschaftsweisen:

- Die Knappheit von Wohnraum in Ballungsräumen ist nicht nur ein soziales Problem, sondern auch ein gesamtwirtschaftliches, da sie den Zugang von Arbeitskräften in besonders produktive Regionen hemmt.
- Das Wohnraumangebot kann durch die Mobilisierung von Baulandpotenzialen, stärkere Bauanreize und eine Senkung der Baukosten mittels harmonisierter Bauvorschriften erhöht werden.
- Eine restriktive Mietenregulierung in Form abgesenkter Kappungsgrenzen und der Mietpreisbremse ist nur temporär vertretbar, von einer Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2028 oder 2029 wird abgeraten.
- Die Wohnraumnutzung könnte durch den Abbau sozialer und finanzieller Umzugshürden effizienter werden.

Die nächste Bundesregierung muss diese Botschaften zeitnah umsetzen und die Immobilienwirtschaft muss diese zwingend notwendigen Deregulierungen einfordern.

Preisentwicklungen 2025

Nachstehend die relevantesten Preisentwicklungen im Überblick:

- **Anstieg des Mindestlohnes**
Der gesetzliche Mindestlohn steigt ab dem 1.1.2025 von bisher 12,41 EUR auf 12,82 EUR brutto je Stunde. Dieser Anstieg wird zu weiteren Preiserhöhungen in der Bauwirtschaft und der Dienstleistungswirtschaft führen und damit das Bauen und Wohnen verteuern.
- **Anstieg des CO₂-Preises**
Der CO₂-Preis steigt auf 55 EUR pro Tonne statt bisher 45 EUR. Voraussichtlich wird der CO₂-Preis bis 2030 auf 200 EUR steigen. Das wäre eine Verachtfachung seit der Einführung im Jahr 2021. Einige Marktteilnehmer befürchten sogar einen Preisanstieg auf 275 EUR. Eine erhebliche – staatlich verordnete – Erhöhung der Wärmekosten für die Bevölkerung und Unternehmen.

Grundsteuerreform

Ab Januar 2025 werden die neuen Grundsteuerbeträge fällig. Die Grundsteuerbelastung wird maßgeblich von den Kommunen über deren Hebesätze festgelegt. Eine bundesweite Analyse der kommunalen Hebesätze wird nicht mehr aussagefähig sein, da die Ermittlung der Grundsteuerwerte nicht mehr bundeseinheitlich erfolgt. Die finanziellen Auswirkungen für die Mieter und Eigentümer werden in den Städten unterschiedlich sein. Für die Betriebskostenumlage werden die neuen Grundsteuerbescheide der Kommunen benötigt.

Inflation

Die Inflationsrate hat sich nach 2022 (6,9%) und 2023 (5,9%) wieder normalisiert und beträgt 2,2%. Ein erneuter signifikanter Anstieg wird nicht erwartet.

Zinsen

Nach den sprunghaften Erhöhungen der EZB-Leitzinsen in den Jahren 2022 und 2023 von 0% auf 4,5% beträgt der Leitzins seit Oktober 2024 wieder gemäßigte 3,4%. Signifikante Leitzinsänderungen werden nicht erwartet. Dadurch wird die Baufinanzierung für den Neubau und die Modernisierung sowie Eigentumsbildung planbarer und kalkulierbarer.

Wohngeld

Das Wohngeld steigt ab Januar 2025 um durchschnittlich 15%. Wohngeld ist ein Zuschuss zur Wohnkostentlastung für Mieter und selbstnutzende Eigentümer.

Besonderheiten in den Bundesländern und Kommunen

Die unterschiedlichen Besonderheiten in den einzelnen Bundesländern und Kommunen werden hier nicht betrachtet.

Viele Kommunen erhöhen ab 2025 per Satzung die Gebühren für die Müllentsorgung, Straßenreinigung und Wasser/Abwasser. Das führt zu einem weiteren Anstieg der Wohnkosten für alle Bürger.

Fazit

Die Digitalisierung schreitet sukzessive voran in Deutschland. Die Umstellungsprozesse bedeuten erst einmal einen gewissen Mehraufwand, werden aber perspektivisch zu Verwaltungsvereinfachungen und betrieblichen Zeiteinsparungen führen.

Die staatlich verordneten Preissteigerungen und immer noch fehlenden Vereinfachungen bzw. Erleichterungen im Bau- und Mietrecht, die mit der weiter rückläufigen Handwerkerverfügbarkeit einhergehen, belasten erheblich die Initiativen für Modernisierung und Neubau.

Mein alljährlicher Appell

Die Immobilienwirtschaft benötigt nachhaltige und insbesondere 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.



Der Autor

Prof. Rainer Hummelsheim, Immobilienkaufmann und -fachwirt, ist GF einer Leipziger Hausverwaltung. Er ist Mitglied im Bundesfachausschuss Verwalter des IVD. Neben Lehraufträgen an mehreren Hochschulen ist er auch als Honorar Dozent in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und -kaufleuten tätig.
www.rainer-hummelsheim.de