

Verwalterthema des Monats

Neue Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft 2020

Dipl.-Kfm. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Das Immobilienjahr 2020 zeichnet sich wie schon in den Vorjahren wieder mit einer Vielzahl von neuen Regulierungen aus, die auch die Kosten für das Wohnen und Bauen steigen lassen. Die Reglementierungen kommen nicht nur unmittelbar aus dem Immobiliensektor direkt, sondern auch indirekt aus anderen Wirtschafts- und Politikbereichen.

Nachfolgend eine weitestgehend chronologische Übersicht über bisher verbindliche und noch geplante Änderungen mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Mieter, Eigentümer und Akteure in der Immobilienbranche. (Stand: 16.2.2020)

I. Verbindliche Änderungen in 2020

1. Gewerbesteuerbefreiung der Kleinanlagenbetreiber von Photovoltaikanlagen (29.11.2019)

Durch das Jahressteuergesetz 2019 (JStG) wurden rückwirkend ab 2019 Betreiber von PV-Anlagen mit einer installierten Leistung bis zu 10 kW von der Gewerbesteuer und damit auch von der IHK-Pflichtmitgliedschaft befreit. Hiervon werden viele 100.000 Betreiber von PV-Kleinanlagen profitieren. Damit entfallen viel Bürokratieaufwand und Betreiberkosten.

2. European Green Deal der Europäischen Union (11.12.2019)

Die EU-Kommission will den Kontinent Europa bis zum Jahr 2050 klimaneutral entwickeln und die Klimaneutralität in einem Klimagesetz festschreiben. Das wird sich auf alle Wirtschaftsbereiche wie Industrie, Energie, Verkehr und Immobilienwirtschaft auswirken. Zur Erreichung dieses ambitionierten Ziels sollen EU-Mittel und Fördermittel der Mitgliedsstaaten eingesetzt werden. Vorgesehen ist eine Förderung von umweltfreundlichen Modernisierungen von Häusern und Heizungen; auch die Städte sollen „Green“ gemacht werden. Die konkrete Ausgestaltung der gesetzlichen Vorgaben und Förderungen muss noch erfolgen.

3. Höherer Mindestlohn (1.1.2020)

Der Mindestlohn beträgt seit dem 1.1.2020 neu 9,35 EUR/h. Die Anhebung des Mindestlohns erhöht die personalbedingten Servicekosten seitens der Dienstleister z.B. für die Hausreinigung, Winterdienst, Gartenpflege und Hauswarttätigkeit mit der Folge der Erhöhung der Betriebskosten für alle Verbraucher. Des Weiteren werden auch die Handwerkerkosten steigen mit der Folge der Erhöhung der Instandhaltungskosten sowie Baukosten für Modernisierungsmaßnahmen und Neubau.

4. Erhöhung der EEG-Umlage (1.1.2020)

Seit dem 1.1.2020 beträgt die in den Strompreisen enthaltene EEG-Umlage neu 6,756 Cent/kWh, dem zweithöchsten Betrag seit Einführung. Die meisten Energieversorger haben daher die Strompreise bereits angehoben bzw. eine Erhöhung angekündigt. Von der Erhöhung der EEG-Umlage sind somit alle Haushalte und Unternehmen betroffen.

5. Erhöhung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen (1.1.2020)

Die Verwaltungskostenpauschalen und Instandhaltungskostenpauschalen, die in die Ermittlung der Kostenmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen einfließen, sind indiziert und werden alle 3 Jahre angepasst. Die indizierte Erhöhung der beiden Pauschalen beträgt 4,84 % und kann vom Vermieter mittels einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung geltend gemacht werden. Eine Erhöhung der Kostenmiete ist auch altersbedingt möglich, da sich die Instandhaltungskostenpauschale nach dem Gebäudealter richtet und ein Gebäude in ältere Baualtersklasse eingestuft wird.

6. Einbaupflicht für digitale Stromzähler (1.1.2020)

Seit Jahresanfang beginnt der Einbau von intelligenten Stromzählern (Smart Meter) mit einem digitalen Stromzähler und einem Kommunikationsmodul. Der Einbau von Smart Metern ist Pflicht für Haushalte mit einem Stromverbrauch von mehr als 6.000 kWh jährlich. Die Zusatzkosten für die Smart Meter sind laut Bundesnetzagentur auf 20 EUR jährlich begrenzt.

7. Verschärfung des Geldwäschegesetzes (1.1.2020)

Gemäß novelliertem Geldwäschegesetz (GwG) müssen Makler auch die Sorgfaltspflichten hinsichtlich der Identifikation bei der Vermittlung von Mietverträgen mit einer monatlichen Nettomiete von mehr als 10.000 EUR erfüllen.

Ferner müssen sich alle verpflichteten Makler in dem Portal goAML der Financial Intelligence Unit (FIU) des Zolls anmelden. Verdachtsfälle der Geldwäsche sind von Immobilienmaklern zwingend über dieses Portal zu melden.

8. Erhöhung des Wohngeldes (1.1.2020)

Mit der Wohngeldreform 2020 werden die Wohnkosten der Mieter und Selbstnutzer stärker entlastet. Auf Wohngeld besteht ein gesetzlicher Anspruch, die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach Haushaltsgröße, Einkommen und Miete bzw. Belastung. Ab 2022 wird das Wohngeld dynamisiert und alle 2 Jahre an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst.

9. Klimapaket des Bundes mit steuerlicher Förderung für Selbstnutzer (1.1.2020)

Im Rahmen des Klimapaketes der Bundesregierung werden bestimmte energetische Modernisierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum ab 2020 – befristet für einen Zeitraum von 10 Jahren – steuerlich gefördert. Näheres regelt ein neuer § 35c EStG.

10. Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete (1.1.2020)

Als weiterer Bestandteil des Wohngipfels im September 2019 wurde der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete und damit auch für Mietspiegel von bisher 4 auf neu 6 Jahre verlängert. Bis Ende 2020 können Mietspiegel mit Stichtag vor dem 1.3.2020 noch nach der bisherigen Regelung erstellt werden. Diese Regelung wirkt sich auf bestehende Mietverhältnisse sowie auf Neuvertragsabschlüsse aus mit dem Ziel, den Anstieg der Mieten zu verlangsamen.

11. Verlängerung der Mietpreisbremse (1.1.2020)

Der Bundestag hat beschlossen, die noch bis Ende 2020 geltende Mietpreisbremse bis Ende 2025 zu verlängern und dabei die Regelungen zu verschärfen. Dort, wo die Mietpreisbremse gilt, darf die Neuvertragsmiete nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Mieter sollen künftig zu viel gezahlte Miete rückwirkend für bis zu 30 Monate zurückerhalten.

12. Einbaupflicht fernauslesbarer Verbrauchszähler bei Neumontage (25.10.2020)

Gemäß Energieeffizienzrichtlinie (EED) müssen neu montierte Verbrauchszähler fernauslesbar sein. Nutzer mit fernauslesbaren Zählern können dann eine vierteljährliche Verbrauchsinformation anfordern. Die Verbrauchsabrechnungen müssen zudem mehr Informationen und graphische Übersichtselemente enthalten, z.B. klimabereinigter Vergleich zum Vorjahr und zu einem durchschnittlichen Nutzer.

13. Auslaufen der Förderung durch Baukindergeld (31.12.2020)

Die Förderung für den Bau von Einfamilienhäusern oder einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung mit einem staatlichen Zuschuss von 1.200 EUR pro Kind über 10 Jahre endet zum 31.12.2020. Trotz der großen Resonanz ist eine Verlängerung bisher nicht vorgesehen.

II. Geplante Änderungen in 2020

1. Gesetzentwurf zur besseren Bekämpfung von Mietwucher

Der Bundesrat will eine Verschärfung des als Ordnungswidrigkeitstatbestand ausgestalteten „Verbots der Mietpreisüberhöhung“ und hat dazu einen Gesetzentwurf vorgelegt, der eine Änderung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vorsieht. Eine Miete sei bereits dann überhöht, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 % übersteigt und das Angebot an günstigerem Wohnraum gering ist, so der Entwurf, der auch eine Verdoppelung des Bußgeldrahmens auf 100.000 EUR vorsieht. Die Gesetzesänderung solle dafür sorgen, dass Mieter ihre Rechte wegen überhöhter Mieten leichter durchsetzen können.

2. Gesetzentwurf über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

Käufer und Verkäufer können wie bisher provisionspflichtig einen Makler beauftragen. Wer den Makler beauftragt und zahlt, soll maximal 50 % der Provision an die jeweils andere Partei umlegen können. Wer einen Makler nicht zuerst beauftragt hat, soll höchstens so viel Provision zahlen müssen wie der 1. Auftraggeber, also maximal die Hälfte der Gesamtprovision. Die geplante Neuregelung soll für selbstgenutzte Wohnimmobilien gelten. Gewerbeimmobilien sind also ausgenommen. Der Maklervertrag soll künftig zudem der Textform bedürfen.

3. Gesetzentwurf für ein Gebäudeenergiegesetz

Der im Rahmen des Klimapakets von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf für ein „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz, GEG) ist noch in der Abstimmung. Mit dem GEG sollen das Energieeinsparungsgesetz mit der Energieeinsparverordnung und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammengeführt und aufeinander abgestimmt werden. Verschärfungen der EnEV-Standards für Neu- und Bestandsbauten sind nicht vorgesehen (Details s. Verwalter-Brief Februar 2020, ab Seite 6).

4. Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Bundesjustizministerium hat auf der Basis einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe einen Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes“ mit zum Teil umfassenden Änderungen und Vereinfachungen vorgelegt einschließlich der Harmonisierung mit dem Mietrecht. Vorgesehen sind die Vereinfachung von Modernisierungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen, neue Regelungen zur Eigentümerversammlung einschließlich einer Online-Teilnahme und zum Verwaltungsbeirat, die Abschaffung der Beschluss-Sammlung und ein neuer Begriff „Erhaltungsrücklage“ sowie ein Anspruch auf Gestattung baulicher Maß-

nahmen zur Förderung der Elektromobilität, der Barriere-Reduzierung und des Einbruchschutzes.

5. Einführung einer CO₂-Abgabe ab 2021

Im Rahmen des Klimapakets der Bundesregierung wird ab dem 1.1.2021 eine neue CO₂-Abgabe eingeführt auf Heizöl und Gas. Die Abgabe beginnt mit 10 EUR/Tonne CO₂ und steigt bis 2025 auf 35 EUR/Tonne CO₂. Eine Kompensation mit der EEG-Umlage ist geplant. Beschlossen wurde weiterhin ein Einbauverbot für Ölheizungen ab 2026, allerdings mit Ausnahmeregelungen. Ein Ersatz von alten Ölheizungen durch klimafreundlichere Modelle wird mit einer Austauschprämie gefördert.

6. Zensus 2021: Stichtag 16.5.2021

Nach 10 Jahren ist die nächste Zensususerhebung auf den 16.5.2021 terminiert. 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 auch als Grundlage für zahlreiche andere Statistiken. Sie werden beispielsweise für die Hochrechnung des Mikrozensus oder als Basis für die Bevölkerungsvorausberechnungen genutzt. Die Vorbereitungen dazu haben bereits in 2019 begonnen und werden auch in 2020 Vermieter und Verwalter beschäftigen.

7. Hauptfeststellungstermin für die Neubewertung der Grundsteuer (1.1.2022)

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) wurde als neuer Hauptfeststellungstermin für die Neubewertung der Grundsteuer der 1.1.2022 festgelegt. Für die Ermittlung der Grundsteuer wird künftig nicht mehr auf den Bodenwert zurückgegriffen, sondern es werden dann auch Erträge wie Mieteinnahmen berücksichtigt. Für die Bundesländer ist eine Öffnungsklausel enthalten, damit sie die Grundsteuer mit einem abgeänderten Bewertungsverfahren erheben können. Letztendlich wird die Grundsteuer von den Kommunen erhoben und mittels der kommunalen Hebesätze betragsmäßig festgesetzt.

Die Durchführung der Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 und die Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025 werden sich über mehrere Jahre hinziehen. Mangels eines vollständig digitalisierten Verwaltungsverfahrens ist eine umfassende Datenerhebung mittels einer elektronischen Steuererklärung durch die Eigentümer erforderlich. Vermieter und Mieter werden also einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand haben, der möglicherweise schon in 2020 entstehen kann.

III. Zusammenfassung und kein Ausblick

Die aktuellen und beabsichtigten Änderungen in 2020 umfassen überwiegend weitere Mietrechtsverschärfungen und (Betriebs-)Kostensteigerungen für das Wohnen. Förderanreize basieren eher auf klimapolitischen Zielen. Signale für den Neubau zur Ausweitung des Wohnungsangebotes in den Metropolen oder zur Verbesserung der verkehrlichen und digitalen Infrastruktur zum Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum fehlen (leider).

Wünschenswert sind ganzheitliche Ansätze über regionale und politische Grenzen hinaus und zwar im Interesse der Bürger.

DER AUTOR

Rainer Hummelsheim ist Immobilienkaufmann und -fachwirt. Neben verschiedenen Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorar Dozent in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und IHK-Immobilienkauleuten tätig.

www.rainer-hummelsheim.de

