



# Immobilien-Tipp



## 2022 – Das ändert sich für Eigentümer und Mieter

- Am 1. Juli 2022 tritt der neue Mietspiegel in Kraft.
- Hausbau: 2022 wird die KfW-55-Förderung eingestellt
- Solardachpflicht in manchen Bundesländern
- Die Sonder-Afa läuft ersatzlos aus.
- Die CO2-Steuer erhöht sich.
- Zensus 2022: Informationspflichten der Vermieter und Verwalter
- Das Wohngeld wird angepasst.
- Die Heizkostenverordnung tritt in Kraft.
- Neuer Bewertungsmaßstab für Grundsteuer



---

# Am 1. Juli 2022 tritt der neue Mietspiegel in Kraft

---



In Deutschland ist der Mietspiegel eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Anhand fester Kriterien können je nach Stadt und Region Wohnungen und Mieten verglichen werden. Neu ist, dass alle Städte ab 50.000 Einwohner spätestens ab dem 1. Januar 2023 einen Mietspiegel aufstellen müssen, an dem sich Mieter wie Vermieter orientieren können. Für einen qualifizierten Mietspiegel läuft die Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2024. Dieser wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Bislang lief in Städten ohne Mietspiegel die Mietpreisbremse ins Leere, weil es keine Anhaltspunkte gab, wann sie greift. Verbunden ist der neue Mietspiegel auch mit einer Auskunftspflicht. Durch Zufall ausgewählte Mieter und Vermieter müssen der zuständigen Behörde Auskunft zur Wohnung und den Mieten geben. Wer keine Daten angibt, kann mit einer Strafe von bis zu 5.000 Euro Bußgeld belangt werden.



---

# Hausbau: 2022 wird die KfW-55-Förderung eingestellt

---



Die KfW-Förderung 55 wird im kommenden Jahr eingestellt. Aufgrund des großen Erfolgs wohlgemerkt. Viele Bauunternehmen und private Bauherren machten vom KfW-55-Programm Gebrauch, um so die Gebäude energieeffizient zu bauen. Bis zu 26.250 Euro konnten Bauherren damit sparen. Mittlerweile hat sich dieser Standard durchgesetzt. Der Gesetzgeber legt somit bei der Energieeffizienz künftig die Latte höher.

Neue Gebäude können beispielsweise mit dem KfW-40-Programm saniert werden. Die Energieeffizienz ist bei solchen Gebäuden noch höher, 33.750 Euro können Bauherren dabei maximal sparen. Im Rahmen des Klimaschutzsofortprogramms will die neue Regierung ein Förderprogramm für den Wohnungsneubau einführen, das insbesondere die Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) pro Quadratmeter Wohnfläche fokussiert.



---

# Solardachpflicht in manchen Bundesländern

---



In Baden-Württemberg ist es bereits amtlich – es wird eine Solarpflicht geben.

Ab Mai 2022 müssen neu gebaute Wohnhäuser mit einer Solaranlage ausgestattet werden, ab 2023 muss auch bei Dachsanierungen eine Solaranlage nachgerüstet werden.

Das Ziel dahinter: Bis 2040 soll Baden-Württemberg klimaneutral sein. In Berlin gilt dasselbe ab 2023.

Ob es bundesweit so weit kommen wird, ist noch fraglich. Niedersachsen und Bayern haben die Solarpflicht für private Gebäude nicht in die Bauordnung aufgenommen. Lediglich Gewerbeimmobilien müssen dort künftig mit Solardächern nachgerüstet werden.



# Die Sonder-Afa läuft ersatzlos aus



Von der Sonder-AfA profitierte jeder, der durch einen Neubau, eine Dachaufstockung, Dachausbau oder eine Umwidmung von Gewerbeflächen neue Mietwohnungen geschaffen hat. Die Sonder-Afa war jedoch von Beginn an zeitlich begrenzt und wurde nur für Projekte gewährt, für die nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 ein Bauantrag gestellt wurde. Voraussetzung war außerdem, dass die Wohnungen mindestens 10 Jahre lang zu Wohnzwecken vermietet werden. Am 31. Dezember 2021 endet die Frist für die Sonder-Abschreibung im Mietwohnungsbau. Ein Ersatz für die Sonder-Afa ist bislang nicht vorgesehen.

Es bleiben:

- ✓ Neubau-Afa
- ✓ Afa für Altbauen
- ✓ Denkmal-Afa
- ✓ Afa für Modernisierungen
- ✓ Sonderfall: AfA bei gewerblichen Gebäuden



---

# Die CO<sub>2</sub>-Steuer erhöht sich.

---



Die CO<sub>2</sub>-Steuer wird das Heizen für Mieter weiter verteuern. Kostete eine Tonne CO<sub>2</sub> laut des 2021 verabschiedeten Brennstoffemissionshandels-gesetz (BEHG) noch 25 Euro, wird sie in 2022 30 Euro kosten. Bis 2025 soll der Preis für die CO<sub>2</sub>-Steuer auf 55 Euro steigen.

Die abgewählte schwarz-rote Bundesregierung hatte im Mai 2021 noch verkündet, ein Gesetz zu schaffen, nach dem künftig Vermieter die Hälfte der CO<sub>2</sub>-Steuer zahlen sollen. Die Einigung ist aber am 22. Juni 2021 offiziell gescheitert. Ob die neue Ampelregierung die Kosten zwischen Mieter und Vermieter aufteilen möchte, wird zumindest wieder diskutiert.

Für die Teilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermietern und Mietern will die Ampel-Koalition zum 1. Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einführen; sofern dies nicht gelingt, sollen die Kosten ab dann hälftig geteilt werden.



# Zensus 2022: Informationspflichten der Vermieter und Verwalter



Am 15. Mai 2022 wird wieder gezählt. Mit dem Zensusgesetz 2022 werden im Rahmen der gesonderten Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) rund 17,5 Millionen Eigentümer sowie Verwalter von Wohnraum verpflichtet, Auskunft über bestimmte Angaben zu den von ihnen vermieteten Wohnungen zu geben. Zum Stichtag müssen dann Eigentümer, Vermieter und Immobilienverwalter Informationen zu Wohnungen und Gebäuden an die Statistischen Ämter übermitteln. Dies dient der Erfüllung der EU-Verordnung Zensus (EG) Nr. 763/2008.

Die Auskunftspflicht umfasst im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 auch die einmalige Mitteilung der Vor- und Nachnamen von bis zu zwei Bewohnern. Dies soll der statistischen Generierung von Haushalten dienen, um zu ermitteln, welche Personen an einer Anschrift in welchen konkreten Wohnverhältnissen leben.

Frage als Vermieter: Muss sich der Vermieter aktiv bei Zensus melden?

Nein, man muss sich selbst nicht aktiv für die Teilnahme am Zensus melden. Das für Sie zuständige Statistische Landesamt oder Ihre kommunale Erhebungsstelle wird sich an Sie wenden, wenn Sie an einer Befragung teilnehmen müssen.

➤ Weitere Informationen unter [www.zensus2022.de](http://www.zensus2022.de)



---

# Das Wohngeld wird angepasst.

---



Seit der Reform vor zwei Jahren wird das Wohngeld zum 1. Januar 2022 zum ersten Mal automatisch an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst. Damit behält das Einkommen nach Abzug der Wohnkosten dieselbe reale Kaufkraft wie zwei Jahre zuvor, also zum Zeitpunkt der Wohngeldreform.

Für die bisherigen Wohngeldempfänger steigt das Wohngeld ab Januar 2022 im Durchschnitt um rund 13 Euro pro Monat.

Etwa 30.000 Haushalte können dann ab dem Jahr 2022 wieder oder erstmals Wohngeld erhalten. Insgesamt sollen rund 640.000 Haushalte von der Wohngelderhöhung profitieren – darunter vor allem Rentner und Familien. Älteren Menschen soll es auf diesem Wege ermöglicht werden, in ihrem gewohnten Wohnumfeld bleiben zu können.



---

# Die Heizkostenverordnung tritt in Kraft

---



Die Bundesregierung hat eine neue Heizkostenverordnung beschlossen. Bereits ab 1. Januar 2022 sollen Mieter monatlich über ihren Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser von ihrem Vermieter informiert werden, sofern fernablesbare Messgeräte vorhanden sind. Bis Ende 2026 sollen alle Messgeräte fernablesbar sein.

Ob per App, E-Mail oder postalisch: Wie die Information den Mieter erreicht ist dabei nicht entscheidend. Hauptsache ist, in der Auflistung werden alle Kostenfaktoren angegeben sowie Vergleiche zum Vormonat, Vorjahresmonat und zum Durchschnittsverbrauch. Auch Informationen zum Brennstoffmix, Steuern und Abgaben sowie den jährlichen Treibhausgasemissionen sollen in der neuen Heizkostenabrechnung enthalten sein.

Verstößt der Vermieter gegen seine Mitteilungspflicht, kann der Mieter den auf ihn entfallenden Kostenanteil um drei Prozent kürzen.



---

# Neuer Bewertungsmaßstab für Grundsteuer

---



Durch die Reform der Grundsteuer soll 2025 der neue Grundsteuerwert den veralteten Einheitswert ablösen. Dazu müssen derzeit bundesweit alle Grundstücke neu bewertet werden. Hierzu ist der 1. Januar 2022 der erste Stichtag. Das bedeutet, das Finanzamt legt den Wert des Grundbesitzes fest, den er am 1. Januar 2022 hat. Die künftige Grundsteuer wird sich dann an diesem Wert Orientieren.

Viele Daten für die Neuberechnung hat das zuständige Finanzamt bereits, einige andere müssen jedoch durch die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte noch übermittelt werden. Die Erklärung können ab Juli 2022 über Elster auch digital übermittelt werden. Bis spätestens 31. Oktober 2022 müssen sie beim Finanzamt eingegangen sein. Fristverlängerungen sind aber unter Umständen möglich und bei der zuständigen Behörde zu erfragen.

Grundstücksbesitzer erhalten dann innerhalb der nächsten Jahre einen Feststellungsbescheid, in dem der neue Grundsteuerwert, die Steuermesszahl sowie der Steuermessbetrag mitgeteilt wird. Ab 2025 folgen dann die Grundsteuerbescheide der Gemeinden mit der neuen Grundsteuer.



---

# Sie wünschen vertiefende Informationen?

---



Nutzen Sie den Ratgeber auf [immowelt.de](https://immowelt.de).

Hier finden Sie Links zur weiteren Erläuterung  
zu den einzelnen Themen.