



Thementag Verwalter - Fit für 2026

+ Special "Chefs unter sich"

13. November 2025 | 13.00 - 17.30 Uhr

14. November 2025 | 09.30 - 13.45 Uhr

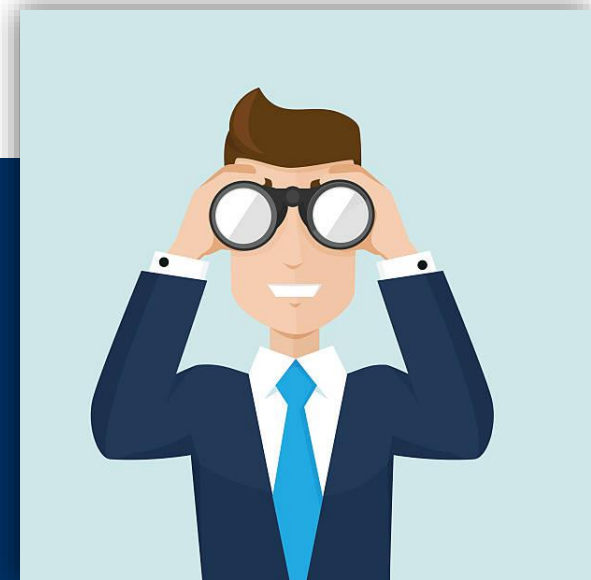
+ **Special** 14. November | 14.00 - ca. 16.00 Uhr (nur für IVD-Mitglieder)



Verwalter-Ausblick 2026

Prof. Rainer Hummelsheim

Vorsitzender IVD Bundesfachausschuss Verwalter



Mietpreisbremse: Verlängerung bis 31.12.2029

Der Bundesrat hat in der letzten Plenarsitzung vor der parlamentarischen Sommerpause am 11. Juli 2025 ein Gesetz des Bundestags zur **Verlängerung der Mietpreisbremse um vier Jahre bis zum 31.12.2029** gebilligt.

Die Regelung erlaubt es Ländern, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen bei Neuvermietungen die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf – mit Ausnahmen für Neubauten ab 2014.

Das Gesetz zur Mietpreisbremse gilt seit dem 01.06.2015, die Regelung **war zuletzt bis zum 31.12.2025 befristet**.



Bauturbo am 17.10.2025 gestartet

Befristete Sonderregelungen für 5 Jahre im BauGB

Die auf fünf Jahre befristeten Sonderregelungen im Baugesetzbuch (BauGB) sollen dafür sorgen, dass **künftig schneller geplant, genehmigt und gebaut** werden kann:

- Neueinführung § 246e BauGB: Abweichung von bauplanungsrechtlichen Vorschriften
- Anpassung § 31 Abs. 3 BauGB: mehr Wohnbebauung ermöglicht
- Anpassung § 34 Abs. 3b: Neuerrichtungen von Wohngebäuden abweichend möglich
- Vereinfachung der Nachverdichtung
- Außenbereich wird geöffnet für Bauland
- Durchmischung von Quartieren wird erleichtert
- Kommunale Selbstverwaltung wird gestärkt
- Umwandlungsschutz in WEG wird um 5 Jahre verlängert
- Erleichterungen für militärische Bauvorhaben



KfW-Förderprogramm „Jung kauft Alt“ seit 23.10.2025 aktualisiert

Bestandserwerb mit energetischer Sanierungsverpflichtung

Neues Förderprogramm "Jung kauft Alt" soll junge Familien beim Kauf und der Sanierung von Bestandsimmobilien unterstützen.



Neue Grundsteuerbeträge ab 2025

Erstmalige Umlage in der BK-Abrechnung in 2026 (Hinweise für Mieter)

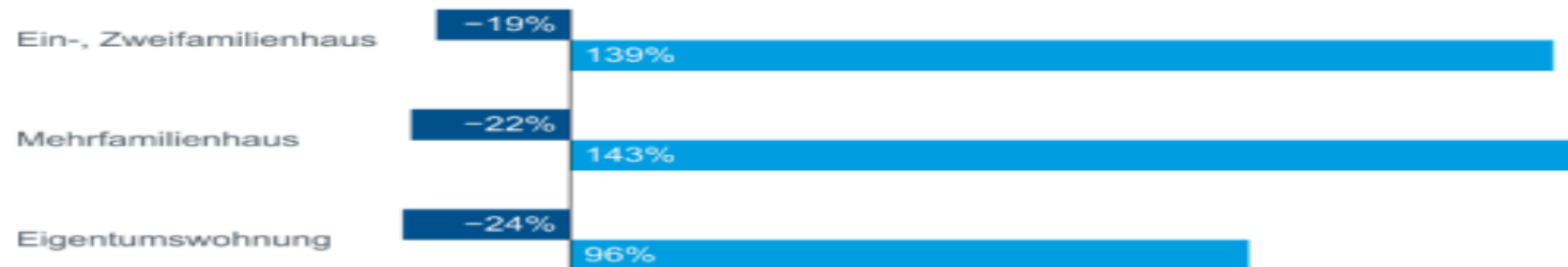
Veränderung der Steuerlast durch die Reform

Die Analyse der normierten Veränderung der Grundsteuer zeigt, dass für die Mehrheit der Eigentümer die Steuerbelastung nach der Reform gestiegen ist. In rund 79 Prozent der Fälle steigt die Steuerlast von 2024 bis 2025 an oder bleibt nahezu gleich, während lediglich 21 Prozent eine Reduktion verzeichneten. Im Mittel ergibt sich eine Zunahme der Steuerbelastung um den Faktor 1,03 auf einer normierten Skala, wobei der Median bei 0,51 liegt. Dies weist auf eine tendenzielle Mehrbelastung bei einer großen Bandbreite hin: Die oberen zehn Prozent der Fälle verzeichnen einen Anstieg um mehr als 300 Prozent, die oberen fünf Prozent sogar um mehr als 410 Prozent.

Für die Eigentümer mit einem Rückgang der Steuerlast ergibt sich ein deutlich moderateres Bild: Hier liegt der Mittelwert bei - 22 Prozent. Gleichzeitig fällt auf, dass die positiven Veränderungen (also Steuersteigerungen) wesentlich stärker streuen als die negativen. Bei den Fällen mit steigender Belastung liegt der Mittelwert bei 136 Prozent, mit Maximalwerten von bis zu 976 Prozent.

Grafik 2: Entwicklung der Grundsteuerpreise

Dargestellt ist die durchschnittliche Veränderung der Grundsteuer 2025 gegenüber 2024 nach Gebäudetypen. Dunkelblau: Fälle mit Entlastung, Hellblau: Fälle mit Mehrbelastung.



Grafik: eigene Darstellung | Grundsteuererhebung, N: 1.832 | Quelle: Haus & Grund



Verordnung zur Änderung der Gefahrstoffverordnung ab 2026 Umsetzung einer EU-Verordnung bis 21.12.2025 erforderlich

ENTWURF

Mit der Verordnung zur Änderung der Gefahrstoffverordnung muss die Richtlinie (EU) 2023/2668 bis zum **21. Dezember 2025** umgesetzt werden.



Diese enthält Änderungen der **EU-Asbestrichtlinie 2009/148/EG**.

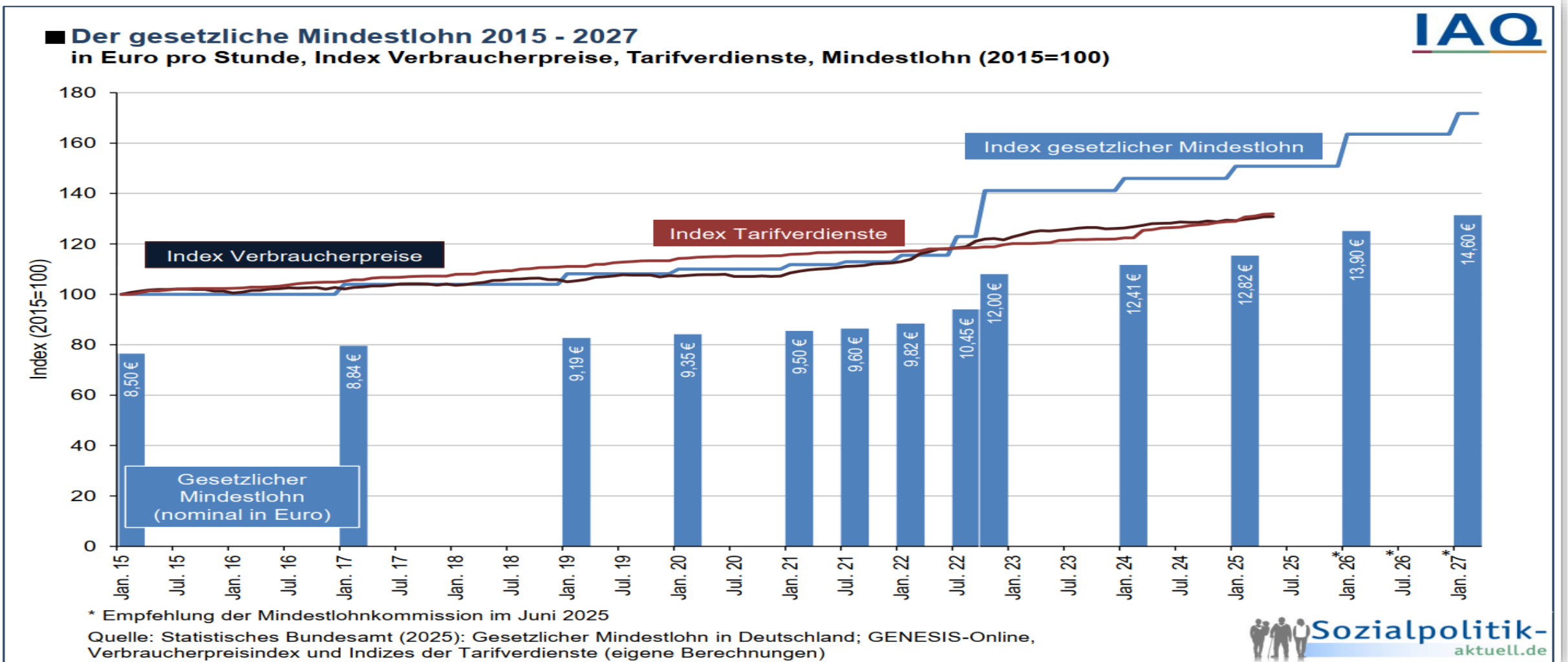
Da die meisten Regelungen der EU-Asbestrichtlinie bereits in der Gefahrstoffverordnung enthalten sind, müssen für eine vollständige Umsetzung nur noch zwei Vorschriften der Gefahrstoffverordnung geändert werden.

Die Regelungen der EU-Asbestrichtlinie werden dabei 1:1 in nationales Recht umgesetzt.

Verpflichtung für Bauherren und Auftraggeber genau anzugeben, wann ihr Gebäude errichtet wurde, um die rechtlichen Anforderungen zu erfüllen.

Die Änderungen zielen darauf ab, das Risiko arbeitsbedingter Krebserkrankungen zu verringern und den Schutz der Beschäftigten vor gefährlichen Stoffen zu erhöhen.

Mindestloohnerhöhung in 2 weiteren Stufen per 01.01.2026 und per 01.01.2027





Wegfall der Gasspeicherumlage ab 2026

Die Gasspeicherumlage wurde eingeführt, um die Kosten für das Befüllen von Gasspeichern in Deutschland zu decken. Diese Maßnahme wurde notwendig, um eine Gasmangellage im Krisenjahr 2022 zu verhindern und hat seitdem eine wichtige Rolle bei der Sicherung der Gasversorgung in Deutschland gespielt. **Ab dem 01. Januar 2026 wird sie abgeschafft.**

Das ist ein wichtiger Schritt, um Verbraucherinnen und Verbraucher weiter zu entlasten (ca. 3 Mrd. €) und die Energiepreise in Deutschland zu stabilisieren. Gleichzeitig bleibt die Versorgungssicherheit gewährleistet.

Die Weitergabe der Entlastungen an die Endkunden wird überwacht. Damit wird sichergestellt, dass die Kunden direkt mit einer niedrigeren Gasrechnung profitieren.

Die Bundesregierung hat damit eine der Maßnahmen des Energiepreis-Entlastungspakets und des Koalitionsvertrages umgesetzt. Der Bundestag hat das Gesetz zur Abschaffung der Gasspeicherumlage („Viertes Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes“) am 06.11.2025 beschlossen.

CO₂-Abgabe ab 2026 Anstieg auf 55 – 65 €/t

ENTWURF

Entwicklung des CO₂-Preises



©Verbraucherzentrale NRW

Neubauförderung EH55 ab Mitte Dezember 2025 reaktiviert

ENTWURF

Koalitionsvertrag:

"Die Förderfähigkeit des EH55-Standards wollen wir zeitlich befristet zur Aktivierung des Bauüberhangs wiederherstellen.,,

Die Bundesregierung will laut Ankündigung im November 2025 den Wohnungsbau ankurbeln und reaktiviert dafür eine vor Jahren abgeschaffte Neubauförderung. 800 Mio. € sollen zur Verfügung stehen, um **ab Mitte Dezember 2025** wieder Effizienzhäuser mit dem Standard EH55 zu fördern. Das sind Gebäude, die 55 % der Energie verbrauchen, die ein Standardhaus benötigt.

Gefördert wird der Neubau im EH55-Standard über zinsverbilligte Kredite der staatlichen Förderbank KfW, und zwar so lange das Geld reicht.

Voraussetzung ist neben dem Standard EH55 allerdings, dass die Wärme zu 100 % mit erneuerbaren Energien erzeugt wird – durch Wärmepumpen, Biogas oder Fernwärme. Häuser mit Öl- oder Gasheizungen sind damit ausgeschlossen. Wenn der Antrag gestellt wird, muss bereits eine Baugenehmigung vorliegen.

Bleifreiheit ab 12.01.2026 in Wohnimmobilien

Die novellierte Trinkwasserverordnung (TrinkwV) aus 2023 sieht ein **Verbot von Bleileitungen** vor.

Bis zum 12.01.2026 müssen alle Bleileitungen und auch Teilstücke vollständig entfernt oder stillgelegt werden.

Eigentümer und Vermieter stehen in der Pflicht. Bei Verstößen drohen Bußgelder von bis zu 25.000 €. Auch Schadensersatzansprüche wurden schon durchgesetzt.

Verkäufer einer Wohnimmobilie trifft eine Offenbarungspflicht, wenn die Trinkwasserleitungen aus Blei sind. Schweigt der Verkäufer, ist er ggf. zum Schadenersatz verpflichtet.

Die **Frist kann auf Antrag beim Gesundheitsamt bis zum 12.01.2036 verlängert** werden. Auch wenn bereits ein Auftrag an einen Installateur erteilt wurde, der aus Kapazitätsgründen erst nach dem 12.01.2026 ausgeführt werden kann.



Masterplan Ladeinfrastruktur 2030

Förderung geplant für Anfang 2026 für Aufbau in Mehrparteienhäusern

ENTWURF

Um die Investitionsbereitschaft von Eigentümern und Wohnungseigentümergeinschaften zu steigern und den Aufbau von Lademöglichkeiten in Mehrparteienhäusern zu beschleunigen, will das BMV laut Mitteilung im Oktober 2025 den Aufbau finanziell unterstützen. Die Details der Förderung sollen Anfang 2026 veröffentlicht werden – Voraussetzung für die Umsetzung sei eine ausreichende Mittelausstattung im Bundeshaushalt.

Im Investitionspaket der Bundesregierung ist für Eigentümer und Verwalter vor allem der Aspekt zur Förderung der E-Mobilität relevant. Die Nationale Leitstelle Ladeinfrastruktur hat einen Leitfaden veröffentlicht, der Schritt für Schritt den Weg zur Ladelösung im Mehrparteienhaus erklärt.

Die Publikation vermittele praxisnah die wesentlichen Grundlagen und zeige konkrete Wege auf, wie das Potenzial von E-Mobilität an Wohngebäuden für die Energiewende erschlossen werden kann. Dabei geht es auch um Bedarfsermittlung, Rechte und Zustimmungspflichten in Eigentümergeinschaften oder die Nutzung von Gemeinschaftseigentum und Abrechnungslösungen für geteilte Stellplätze.



Entwurf für ein Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetz

Umsetzung einer EU-Verordnung

ENTWURF

Die Bundesregierung hat am **06.11.2025** den Entwurf für ein Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetz beschlossen. Der Gesetzentwurf soll die im Mai 2024 in Kraft getretene EU-Verordnung in nationales Recht umsetzen. Vorgesehen ist unter anderem die Einrichtung einer zentralen digitalen Zugangsstelle bei der Bundesnetzagentur.

Dabei handle es sich um eine Serviceplattform: Die Online-Vermarkter der Kurzzeitunterkünfte sollen die Buchungsdaten digital und automatisiert übermitteln können. Dazu berechnete Behörden können diese Daten dann künftig direkt bei der zentralen Zugangsstelle abrufen. **Die Bundesnetzagentur soll die Regeln und Pflichten aus der Verordnung durchsetzen dürfen, so könnten Städte und Gemeinden künftig einfacher Verstöße erkennen und dagegen vorgehen.**



Bereits im September 2020 sorgte ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) für Furore: **Die kurzzeitige Vermietung von regulären Mietwohnungen über Plattformen wie Airbnb darf demnach verboten werden. Das sei gerechtfertigt, verhältnismäßig und ein "zwingender Grund des Allgemeininteresses", wo Wohnraum knapp und teuer ist,** entschied der EuGH in zwei Fällen.

Gebäudeenergiegesetz („Heizungsgesetz 2024“)

Abschaffung? – Neustart ? – Anpassung an die EPBD-Gebäuderichtlinie 2024 !

ENTWURF

Koalitionsvertrag:

"Wir werden das Heizungsgesetz abschaffen. Das neue GEG machen wir technologieoffener, flexibler und einfacher. Die erreichbare CO₂-Vermeidung soll zur zentralen Steuerungsgröße werden. Den Quartiersansatz werden wir stärken. Die Sanierungs- und Heizungsförderung werden wir fortsetzen."

Die Große Koalition will ein Gebäudeenergiegesetz, das "technologieoffener, flexibler und einfacher" sein soll.

Doch was bedeutet das konkret? Eine Sprecherin des Wirtschafts- und Energieministeriums sagte dazu im **November 2025** lediglich: Ziel der Bundesregierung sei es, **so bald wie möglich einen Gesetzentwurf** für das GEG vorzulegen...

Details sind bisher nicht bekannt. Bei Förderung ist man sich uneins: Der Umweltminister will gar nicht daran rütteln, die Wirtschaftsministerin deutet Einschnitte an.

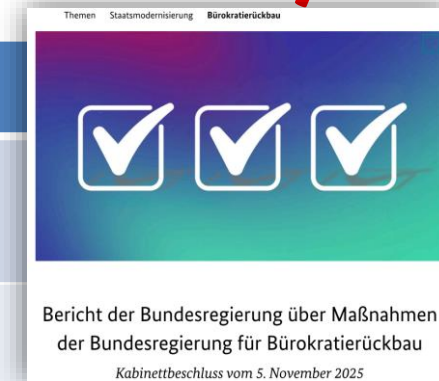


Gesetzesentwurf zum Bürokratieabbau vom 05.11.2025 (zustimmungspflichtig)

Immobilienwirtschaftlich relevante Bereiche

ENTWURF

Gesetzesentwurf	Gegenstand
Bürokratierückbau im Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz	Abschaffung Heizungslabel
Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen	„digitale“ Notarverträge schnellerer Vollzug von Grundstücksgeschäften
Digitalisierung der Zwangsvollstreckung	Wegfall der postalischen Versendung von Vollstreckungstiteln und weiteren Schriftstücken
Gebäudetyp-E-Gesetz	das Bauvertragsrecht angepasst, sodass von gesetzlich nicht zwingenden technischen Standards sowie Komfort- und Ausstattungsstandards künftig leichter abgewichen werden kann
Wohngeld	Vereinfachung und Beschleunigung
Zweite BauGB-Novelle	das Baugesetzbuch soll zur Beschleunigung des Bauens grundlegend reformiert werden



Gesetzesentwurf zum Bürokratieabbau vom 05.11.2025 (zustimmungspflichtig)

Immobilienwirtschaftlich relevante Bereiche

ENTWURF

Gesetzesentwurf	Gegenstand
Novelle des Energieeffizienzgesetzes	Rückführung der Vorschriften des Energieeffizienzgesetzes auf eine 1:1-Umsetzung der EU-Energieeffizienzrichtlinie
TKG-Novelle	Einführung eines Beschleunigungsgesetz für den Mobilfunk- und Glasfaserausbau in der Fläche, insbesondere hinsichtlich Glasfaser in Gebäuden zum Abbau von Ausbauhindernisse und Bürokratie
Fernwärme	Novellierung der AVBFernwärmeV und Entlastung der Wärmenetzbetreiber und Immobilienwirtschaft sowie Erhöhung der Transparenz in der Fernwärme
Novelle des Wärmeplanungsgesetzes	Novellierung des Wärmeplanungsgesetz und Vereinfachung der Wärmeplanung für kleine Kommunen
Entlastungen im Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)	Streichung des Anzeige- und Gutachtenerfordernis bei Umstellung einer Erdgasleitung auf eine Wasserstoffleitung für einen zulässigen Betriebsdruck bis 16 bar

Gesetzesentwurf zum Bürokratieabbau vom 05.11.2025 (zustimmungspflichtig)

Immobilienwirtschaftlich relevante Bereiche

ENTWURF

Gesetzesentwurf	Gegenstand
Digitale Belegeinsicht der Betriebskostenabrechnung im Gewerberaummietrecht	Diese Möglichkeit im Wohnraummietrecht soll künftig auch ausdrücklich für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume sowie für Mietverhältnisse nach § 578 Absatz 3 BGB gelten.
Anhebung Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren bei Modernisierungsmieterhöhung	Vermietende sollen künftig bei Kosten für Modernisierungsmaßnahmen bis 20.000 € (derzeit 10.000 €) Mieterhöhungen nach einem vereinfachten Verfahren berechnen können
Einführung der „One-in-two-out“-Regel (OITO-Regel) auf EU-Ebene	Die Bundesregierung strebt auf europäischer Ebene die Einführung der „One in, two out“-Regel ein: für jede neue Regelung mit Belastung („In“) sollen in doppeltem Umfang Entlastungen („Out“) geschaffen werden
1:1 Umsetzung von EU-Recht	EU-Recht wird ohne bürokratische Übererfüllung umgesetzt.

Gesetzesentwurf zum Bürokratieabbau vom 05.11.2025 (zustimmungspflichtig) Wegfall der Fortbildungspflicht für Verwalter und Makler geplant

ENTWURF

Die Bundesregierung will die seit dem 01.08.2018 bestehende Pflicht zur Weiterbildung für Makler und Verwalter wieder abschaffen.

20 h Weiterbildung innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren müssen Wohnimmobilienverwalter sowie Immobilienmakler absolvieren.

Ein Gesetzesentwurf aus dem BMWF im November 2025 sieht die ersatzlose Streichung von § 34c Absatz 2a Gewerbeordnung und § 15b Makler- und Bauträgerverordnung sowie der damit verbundenen gesetzlichen Regelungen vor.

Die Bundesregierung vertraue darauf, dass die meisten Gewerbetreibenden ihren Beruf verantwortungsbewusst ausüben mit eigenem Interesse daran, ihr Wissen auf dem aktuellen Stand zu halten. Eine gesetzlich vorgegebene Weiterbildung sei verzichtbar. Die Maßnahme entspreche dem Auftrag aus dem Koalitionsvertrag, insbesondere mit Blick auf kleine und mittlere Unternehmen.

Bundestag und Bundesrat müssen dem Gesetz noch zustimmen.

Kritik an den Plänen kommt von den Verwalterverbänden IVD, VDIV und BVI!!!

Entwurf Steueränderungsgesetz 2025 (noch nicht verabschiedet)

Geplante Änderungen ab 2026 (auszugsweise)

ENTWURF

1. Höhere Entfernungspauschale:

Ab dem 1. Januar 2026 wird die Entfernungspauschale für Pendler auf 0,38 € pro Kilometer ab dem ersten Kilometer angehoben. Dies bedeutet eine Vereinheitlichung und Entlastung für viele Arbeitnehmer, die lange Arbeitswege haben.

2. Steuerfreies Hinzuverdienen für Rentner:

Rentner können bis zu 2.000 € steuerfrei hinzuverdienen, was Anreize schafft, auch nach dem Erreichen des Rentenalters weiterzuarbeiten.

3. Niedrigere Umsatzsteuer für Gastronomie:

Die Umsatzsteuer für gastronomische Dienstleistungen wird dauerhaft auf 7 % gesenkt, um die Branche zu unterstützen.



4. Bessere Freibeträge für Ehrenamtliche:

Ehrenamtliche und Übungsleiter profitieren von höheren Pauschalen, die ihre steuerliche Belastung verringern.

ENTWURF

Förderprogramm geplant für Sommer 2026 „Gewerbe zu Wohnen“

Eigentümer von Büros und anderen Nichtwohngebäuden sollen **ab Sommer 2026 zinsverbilligte Darlehen erhalten, wenn sie Wohnraum durch Umnutzung** schaffen. Mietobergrenzen wird es laut Bundesregierung für das Förderprogramm nicht geben.

Mit dem Förderprogramm "Gewerbe zu Wohnen" wolle man finanzielle Anreize setzen, nicht benötigte Nichtwohngebäude zu Wohnraum umzubauen.

Die Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum biete außerdem eine Möglichkeit, durch den Erhalt von Bausubstanz bis zu zwei Drittel an CO2 im Vergleich zum Neubau einzusparen. Projekte hätten gezeigt, dass die Umwandlung auch wirtschaftlich ist.

Das Förderkonzept wird aktuell erarbeitet. Die Ziele:

1. Beseitigung von Leerstand zur Revitalisierung der Innenstädte
2. Schaffung von Wohnraum in zentralen Lagen
3. Impuls für eine Umbaukultur und Klimaschutz durch Umnutzung bereits gebundener grauer Energie

E-Rechnungspflicht

Vorbereitung auf Umstellung zu papierlosen Rechnungen ab 2027

	2025	2026	2027	2028
 Papier				
 E-Rechnung (EN 16931)				
 Digitale PDF- Rechnung	 *	 *	 *	

*) Nur mit Zustimmung des Empfängers

Smart Meter Rollout

Sukzessive Umrüstung auf intelligente Stromzähler bis 2032

Umrüstungsfenster und Preisobergrenzen Messstellenbetrieb für den grundzuständigen Messstellenbetreiber (MsbG Entwurf 4.11.2015)				Quelle: teleseo
	Zeitfenster		Preisobergrenze brutto/a, Messstelle	
Auf BSI-konforme Zähler und Gateway				
Verbraucher >100.000 kWh/a	2017	2032		Angemessen
Verbraucher > 10.000 kWh/a	2017	2024	130 – 200 €	
Verbraucher > 6.000 kWh/a		2020	2027	100 €
Verbraucher < 6.000 kWh/a optional		2020	23 – 60 €	
Erzeuger (EEG, KWKG) > 100 kW Leistung		2020	2027	Angemessen
Erzeuger (EEG, KWKG) > 7 kW Leistung	2017	2024	100 – 200 €	
Auf BSI-konformen Zähler				
Verbraucher < 6.000 kWh/a	2017	2032		20 €
Erzeuger (EEG, KWKG) < 7 kW Leistung	2017	2032		20 €

TIPP: **geplanter Thementag Verwalter 2026**

12./13.11.2026

Vielen Dank 😊

