



SONNTAG

Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.



WHITEPAPER

Optimierungsansätze für Ihr Immobilienportfolio

Ertragspotenziale nutzen und Rendite
nachhaltig steigern.

Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB

Stand: Mai 2025

Inhalt

Praxisorientierte Ansätze zur Optimierung des Immobilienportfolios	4
Vermietung und Verpachtung von Immobilienobjekten.....	4
Energetische Sanierung.....	5
Holen Sie das Geld vom Dach – Aufnahme von Mieterstrom.....	6
Unser Angebot für Sie	8
Ganzheitliche Betreuung durch unsere Experten.....	8
Unser Lösungsansatz nach dem Baukastenprinzip.....	9
Ihre Ansprechpartner	10

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Immobilienmarkt ist aktuell hart umkämpft. Die Verfügbarkeit von Fremdkapital ist begrenzt, Banken zeigen sich zunehmend zurückhaltend und die Zinslage ist ein weiterer Faktor. Gleichzeitig steigen die Baukosten aufgrund von Engpässen in der Lieferkette und einem Mangel an Fachkräften. Investoren zeigen sich deswegen zögerlich, nicht zuletzt wegen wachsender regulatorischer Hürden.

Mit den steigenden Anforderungen an ESG-Kriterien, der Grundsteuerreform 2025, der CO₂-Kostenaufteilung und neuen Vorgaben zur Digitalisierung und Energieeffizienz wird die Notwendigkeit einer nachhaltigen und wirtschaftlich optimierten Immobilienstrategie immer dringlicher. In dieser unsicheren und sich schnell wandelnden Marktsituation ist es entscheidend, die richtigen Lösungen zu finden, um langfristige Wertschöpfung zu sichern und gleichzeitig den regulatorischen Herausforderungen gerecht zu werden.

Vertrauen Sie auf unsere langjährige Expertise, um maßgeschneiderte Strategien zu entwickeln, die Ihre Immobilien wirtschaftlich nachhaltig und rechtssicher auf die Zukunft ausrichten. Mit dem SONNTAG Immobilienportfoliomanagement bieten wir Ihnen ein umfassendes, dauerhaftes Beratungsmandat, das wirtschaftliche Potenziale in Ihrem Portfolio hebt und Rechtssicherheit garantiert. Wie das gelingen kann, möchten wir Ihnen im Folgenden kurz vorstellen.

Gerne stehe ich Ihnen auch als direkter Ansprechpartner für Ihre individuellen Optimierungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Dr. Benjamin Riedel mit dem gesamten Team der Expert Group Real Estate

Partner | Rechtsanwalt

Praxisorientierte Ansätze zur Optimierung des Immobilienportfolios

Vermietung und Verpachtung von Immobilienprojekten

Mehrertrag durch gezielte Kostensenkung und Schadenvermeidung

Neben ineffizienten Verwaltungsstrukturen verschlingen laut aktuellen Studien die Betriebskosten im Schnitt bis zu 25 % der Mieterlöse¹. Dazu kommt das Risiko von Mietausfällen, die eine Kostenbelastung von durchschnittlich 3 % bis 5 % der Jahreseinnahmen verursachen². Gleichzeitig machen Erhaltungskosten erfahrungsgemäß zwischen 7 % bis 10 % der Jahreseinnahmen aus. Diese Zahlen verdeutlichen, wie wichtig es ist, sich fortlaufend mit der wirtschaftlichen Optimierung des Immobilienportfolios zu beschäftigen.

Immobilieninvestitionen sind nach wie vor eine attraktive Einnahmequelle, doch die Potenziale zur wirtschaftlichen Optimierung im Sinne einer nachhaltigen Rendite liegen oft im Detail: Komplexe rechtliche Rahmenbedingungen und steuerliche Fallstricke erhöhen das Risiko als erhebliche Kostentreiber.

- › **Rechtliche Herausforderungen:** Unklare oder fehlerhafte Vertragsklauseln sowie ineffiziente Verwaltungsstrukturen können zu Streitigkeiten mit Mietern führen. Das schlägt sich wiederum in einer verminderten Rentabilität des Immobilienportfolios nieder. Als Beispiel sei der Textformzwang bei langfristigen Gewerberaummietverträgen (§§ 578, 550 BGB) oder das Risiko fehlender oder gar unwirksamer Regelungen zur Umlage von Betriebs- oder Erhaltungskosten genannt, die allesamt den Vermieter dauerhaft teuer zu stehen kommen können.
- › **Steuerliche Herausforderungen:** Auch auf steuerlicher Seite existieren Hebel, um die Wirtschaftlichkeit des Immobilienportfolios zu optimieren. So ist die korrekte steuerliche Einordnung von Einnahmen und Ausgaben entscheidend, um Steuerlasten zu minimieren. Fehlende oder gar falsche mietrechtliche Regelungen in Bezug auf mögliche Steueroptimierungen können langfristig ein hohes Risiko für wirtschaftlichen Schaden darstellen.



Der multidisziplinäre Ansatz von SONNTAG

Als Kanzlei mit Experten aus den Bereichen Recht, Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung und Digitalisierung, bieten wir für Ihr Immobilienportfolio ganzheitliche Lösungen. Beispielsweise durch ein effizientes Vertragsmanagement können die bestehenden Miet- und Pachtverträge aus rechtlicher und steuerlicher Sicht auf sichere Füße gestellt werden, um die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen.

¹ Vgl. ImmoScout24, 2024, abrufbar unter <https://www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/mietnebenkosten-um-bis-zu-20-prozent-gestiegen/> Stand: 19.05.2025

² Vgl. KSK-Immobilien, 2025, abrufbar unter <https://www.ksk-immobilien.de/wissen-ratgeber/lexikon/mietausfallwagnis/> Stand: 19.05.2025

Mögliche Anknüpfungspunkte können dabei sein:

- › Ganzheitliche Prüfung und rechtliche Umsetzung zur Erhöhung der Einnahmen hinsichtlich Mietanpassungsmöglichkeiten
- › Reduzierung der Ausgaben durch die Umlage von Betriebs- und Erhaltungskosten
- › Reduzierung bestehender finanzieller und rechtlicher Risiken beispielsweise im Hinblick auf Verkehrssicherungspflichten oder öffentlich-rechtlichen Auflagen
- › Optimierung der steuerlichen Absetzbarkeit von Instandhaltungskosten und Betriebsausgaben

Energetische Sanierung

Wirtschaftliche Hebel für eine nachhaltig profitable Modernisierung

Immobilien sind für rund ein Drittel der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich und vereinen rund 40 % des globalen Energieverbrauchs auf sich³. Im Hinblick auf die Klimaneutralität Deutschlands, steht die Immobilienbranche in der Konsequenz vor einem gewaltigen Umbruch. Notwendige Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung, wie energetische Sanierungen und digitale Verbrauchsmessung, sind daher längst im Fokus der Projektentwickler und Bestandshalter.

Energetische Sanierungen sind nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch wirtschaftlich attraktiv: Erfahrungswerte deuten darauf hin, dass energetisch sanierte Immobilien im Einzelfall bis zu 20 % höhere Mieteinnahmen generieren können.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, das bestehende Vermietungsgeschäft um einen weiteren Wirtschaftszweig, namentlich die Mieterstromversorgung, zu erweitern. Angesichts des steigenden Strombedarfs, insbesondere durch das Heizen und die immer weiter zunehmende Elektromobilität, sind die Energiekosten ein wesentlicher Hebel zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit. Durch die Reduzierung der Energiekosten lässt sich zudem auch die Attraktivität für Mieter erhöhen, was in der Konsequenz zu weniger Leerständen führt.

Drei Vorteile von Energetischen Sanierungen:

- › Höhere Attraktivität für Mieter und damit weniger Leerstände
- › Erschließung neuer Geschäftszweige durch Mieterstromversorgung
- › Reduzierung der eigenen Energiekosten als Vermieter

Energetische Sanierungen liefern einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit und können – wenn die getroffenen Maßnahmen wirtschaftlich gut durchdacht sind – auch ein effektives Mittel zur Wertsteigerung Ihrer Immobilien sein. Sowohl im Wohnraum- als auch im Gewerberaummietrecht lässt sich durch eine strukturierte strategische Planung ein erhebliches wirtschaftliches Potenzial realisieren.

Und auch im Hinblick auf die zunehmenden regulatorischen Anforderungen hinsichtlich des ESG-Reportings können sich energetische Sanierungen im Sinne der Nachhaltigkeit nach den ESG-Kriterien bei Entscheidungsprozessen im Unternehmen und bei den Investitionen positiv auswirken.

³ Vgl. Global Status Report for Buildings and Construction, 2020, abrufbar unter <https://drive.google.com/file/d/1k2X0oASPI-RUsi90RdKLMkrBfalv29yW/view> Stand: 19.05.2025



Der multidisziplinäre Ansatz von SONNTAG

Unser Ziel ist die wirtschaftliche Optimierung Ihres Immobilienportfolios. Dafür teilen wir unsere Expertise hinsichtlich konkreter praxisorientierter Ansätze bei energetischen Sanierungsprojekten. Parallel dazu haben wir auch stets die rechtssicheren Vertragsgestaltungen und umfassende steuerliche Beratung für Ihre Modernisierungsprojekte im Blick, damit sich die Sanierungsmaßnahmen auch effektiv auszahlen.

- › **Rechtliche Möglichkeiten:** Im Wohnraummietrecht sind Mieterhöhungen nach Modernisierungen gemäß §§ 559 ff. BGB möglich. Im Gewerberaummietrecht hingegen existieren keine expliziten gesetzlichen Regelungen für Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Hierdurch ermöglicht gezielte Vertragsgestaltung und -verhandlung noch größeres Potenzial.
- › **Steuerliche Möglichkeiten:** Auch steuerliche Abschreibungen und die Nutzung von Förderprogrammen wie KfW-Darlehen ermöglichen weiteres finanzielles Potenzial. Wir schaffen für Sie Transparenz im Förder- und Finanzierungsdschungel.

Holen Sie das Geld vom Dach – Aufnahme von Mieterstrom

Wirtschaftliche Chancen mit Photovoltaik und Mieterstrommodellen

Schätzungen zufolge nutzen bislang nur rund 20 % der Vermieter Photovoltaik zur Stromerzeugung – und das trotz zunehmender Nachfrage nach erneuerbaren Energien. Daher macht es als Vermieter Sinn, sich Gedanken über Mieterstrommodelle zu machen.

Mieterstrommodelle bieten Vermietern die Möglichkeit, lokal erzeugten Strom direkt an Mieter zu verkaufen und dabei bis zu 8 % höhere Renditen zu erzielen⁴. Im Einzelfall können Eigentümer weiter einen Mieterstromzuschlag gemäß EEG erhalten und so zusätzliche Einnahmen generieren.

Vorteile des Mieterstroms:

- › **Kosteneinsparungen:** Mieter profitieren von günstigeren Strompreisen, während Vermieter ihre Immobilien rentabler bewirtschaften.
- › **Mieterstromzuschlag:** Anlagenbetreiber erhalten Förderungen gemäß EEG in Höhe von 2,59 ct/kWh für Anlagen bis 10 kW installierter Leistung, 2,41 ct/kWh für Anlagen bis 40 kW installierter Leistung und 1,62 ct/kWh für Anlagen bis 1.000 kW installierter Leistung (Werte gelten bei Inbetriebnahme der Anlage ab 01.02.2025 bis 31.07.2025).
- › **Steuerliche Vorteile:** Unter bestimmten Voraussetzungen bleiben Einnahmen aus PV-Anlagen ertragssteuerfrei (§ 3 Nr. 72 EStG).

Photovoltaikanlagen bieten demnach eine zusätzliche Einnahmequelle und tragen gleichzeitig zur ESG-Konformität Ihres Immobilienportfolios bei. Doch die Einbindung von Mieterstrommodellen bringt komplexe rechtliche und steuerliche Anforderungen mit sich, die es vorab zu überblicken gilt.

Eine neue Geschäftstätigkeit führt nicht selten zu einer umfangreicheren und komplexen Vertragsgestaltung und zu erhöhten Verwaltungsaufwand. Im Rah-

⁴ Vgl. VermieterVerein e.V., 2023, abrufbar unter <https://blog.vermieterverein.de/mieterstrom-vermieter> Stand: 19.05.2025

men unserer Beratungstätigkeit analysieren wir Ihre Zielsetzung anhand der bestehenden Gegebenheiten und können so Ihren Verwaltungsaufwand und Ihr Vertragsmanagement auf das Minimum reduzieren, dass Ihrem wirtschaftlichen Mehrertrag gerecht wird.

Rechtliche Herausforderungen

- › Umfangreiche Vertragsgestaltung
- › Regularisch bedingter, hoher Verwaltungsaufwand
- › Fallstrick Vollversorgerpflicht
- › Energierechtliche Vorschriften
- › Berücksichtigung des Eichrechts

Neben komplexen rechtlichen Fragestellungen muss auch die steuerliche Seite gut durchdacht sein, um eine tatsächliche Optimierung des Immobilienportfolios vorantreiben zu können. Denn: Sowohl die vertragliche Ausgestaltung aber auch die Einhaltung steuerrechtlicher Grenzen können im Einzelfall entscheidend dafür sein, ob Einnahmen aus Mieterstrommodellen weitüberwiegend steuerfrei oder aber im schlimmsten Fall zu einer gewerbesteuerlichen Infizierung aller Einnahmen führen.



Der multidisziplinäre Ansatz von SONNTAG

Wir bieten Ihnen eine multidisziplinäre Beratung zur Nutzung der wirtschaftlichen Chancen durch Photovoltaik und Mieterstrommodellen. Neben der gemeinsamen Entwicklung des Geschäftsfelds haben wir stets die rechtlichen und steuerlichen Aspekte für Sie mit im Blick, wie beispielsweise

- › Gestaltung rechtssicherer Mieterstromverträge
- › Gewährleistung der Einhaltung regulatorischer Vorgaben nach EEG, EnWG und Solarpaket I
- › Prüfung der Steuerfreiheit und Vermeidung gewerbesteuerlicher Risiken
- › Unterstützung bei zollamtlicher Erlaubnis und jährlichen Stromsteuererklärungen

Gerade mit dem Solarpaket I hat der Gesetzgeber wichtige Maßnahmen für den weiteren Ausbau der Photovoltaik umgesetzt und die Energiewende in Deutschland vorangetrieben. Aufgrund der zahlreichen gesetzlichen Änderungen im Rahmen des Solarpaket I empfiehlt sich eine stets einzelfallbezogene Analyse des jeweiligen Sachverhalts und der konkreten Umstände vor Ort. Einhergehend mit einer individuell angepassten rechtlichen Beratung lassen sich Photovoltaik Projekte so auch in Zukunft erfolgreich umsetzen.



Unser Angebot für Sie

Ganzheitliche Betreuung durch unsere Experten

Bei SONNTAG spielen viele Talente zusammen. Multidisziplinär und lösungsorientiert agieren wir als mittelständische Wirtschaftskanzlei mit Niederlassungen in Augsburg, München, Nürnberg und Ulm im Sinne unserer Mandanten. Mit einem Team aus über 550 Mitarbeitern verknüpfen wir die Beratungsfelder Digitalisierung, Steuern, Recht und Wirtschaftsprüfung. Unsere Mandanten vertrauen dabei seit vielen Jahren auf persönliche und direkte erreichbare Ansprechpartner, die deren Belange koordinieren und jederzeit beratend zur Seite stehen. SONNTAG ist unabhängiges Mitglied von MOORE, einem internationalen Netzwerk inhabergeführter Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften.

Mit unserem SONNTAG Immobilienportfoliomanagement bieten wir Ihnen ein umfassendes, dauerhaftes Beratungsmandat, das Sie nicht nur rechtlich absichert, sondern auch wirtschaftliche Potenziale in Ihrem Portfolio hebt und ESG-konforme Lösungen integriert. Unsere Mandanten vertrauen dabei seit vielen Jahren auf persönliche und direkt erreichbare Ansprechpartner, die deren Belange koordinieren und jederzeit beratend zur Seite stehen.

Unser Lösungsansatz nach dem Baukastenprinzip

Wir können Ihnen einen umfassenden Komplettservice bieten. Unser Baukastenprinzip ermöglicht Ihnen flexible und maßgeschneiderte Lösungen für Ihre individuellen Bedürfnisse. Von der Erarbeitung und Umsetzung des Geschäftsmodells über die Vertragsprüfung und steuerliche Beratung oder das Compliance-Management – wir kombinieren unsere Leistungen nach Ihren Anforderungen.

- › **Erarbeitung neuer Geschäftsmodelle:**
Unterstützung bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit neuer Geschäftszweige durch Mieterstrommodelle und Photovoltaik
- › **Rendite- und Kostenoptimierung:**
Identifikation von Einsparpotenzialen, steueroptimierte Modelle und Modernisierungsstrategien
- › **Rechts- und Vertragsmanagement:**
Laufende Prüfung und Optimierung Ihrer Miet- und Pachtverträge.
- › **Compliance und ESG-Konformität:**
Sicherstellung der Einhaltung aktueller regulatorischer Anforderungen der ESG-Kriterien
- › **Begleitung bei rechtlichen Neuerungen:**
Proaktive Informationsverteilung über aktuelle und bevorstehende Gesetzesänderungen wie etwa GEIG-Verpflichtungen oder verschärfte Umweltauflagen
- › **Konfliktmanagement und Vertretung Ihrer Interessen:**
Vorbeugung und Lösung von Konflikten sowie Verhandlung und Vermittlung zwischen Parteien

Unser Lösungsansatz anhand eines Beispielprojekts:

1. Analyse der bestehenden Verträge und Unterlagen:

- › Prüfung der Mietverträge auf nicht genutzte Optimierungspotenziale (z. B. Betriebs- und Erhaltungskostenumlage, Indexmieten, Staffelmieten)
- › Analyse des bestehenden Vertrags- und Verwaltungsmanagements, um Umlagemöglichkeiten zu maximieren und rechtliche Fehlerquellen zu identifizieren
- › Überprüfung der Wartungs- und Instandhaltungsverträge auf Einsparpotenziale und rechtssichere Gestaltung

2. Identifikation von Optimierungspotenzialen:

- › Entwicklung einer Strategie und Standardisierung der Abläufe zur rechtssicheren Nebenkostenumlage
- › Identifikation und Beseitigung von Vertragsdefiziten, die zu Mietausfällen führen können (z. B. unklare Regelungen bei Zahlungsfristen oder Kündigungsrechten)
- › Überprüfung auf Mietanpassungspotenzial unter Berücksichtigung von aktuellen Marktentwicklungen

3. Strategieentwicklung und Umsetzung:

- › Anpassung und Neuverhandlung von Mietverträgen sowie Nachträgen, um Kostenstrukturen zu optimieren und rechtliche Risiken zu minimieren
- › Entwicklung eines Präventionsplans zur Vermeidung von Mietausfällen
- › Steueroptimierung Vertragsgestaltung und Deklaration

4. Prävention und Streitbeilegung:

- › Rechtssichere Gestaltung von standardisiertem sowie automatisiertem Schriftverkehr bei Mietstreitigkeiten, insbesondere bei Betriebskostenabrechnungen, Mietrückständen oder Kündigungen
- › Begleitung bei außergerichtlichen Einigungen oder gerichtlichen Verfahren, um finanzielle Ausfälle und langwierige Prozesse zu minimieren
- › Durchsetzung oder Abwehr von Ansprüchen

5. Langfristige Begleitung und Monitoring:

- › Regelmäßige Überprüfung des Vertrags- sowie des Verwaltungsmanagements, insbesondere im Hinblick auf Gesetzesänderungen oder Marktentwicklungen
- › Fortlaufende Optimierung bei Änderungen im Immobilienportfolio
- › Erstellung von Handlungsempfehlungen zur Maximierung der Rendite bei Neuvermietungen, Bestandsverwaltung oder Modernisierungen
- › Gezielte Schulung ausgewählter Mitarbeiter („Hilfe zur Selbsthilfe“), um Fehlerquellen im Rahmen der Bestandsverwaltung eigenverantwortlich zu erkennen, zu vermeiden und eigenverantwortlich notwendige Maßnahmen zu ergreifen

Ihre Ansprechpartner

Vereinbaren Sie jetzt ein persönliches Gespräch – gemeinsam identifizieren wir Ihre Optimierungsmöglichkeiten.



Dr. Benjamin Riedel

Partner
Rechtsanwalt

- › Gewerbe- und Wohnraummietrecht
- › Immobilienwirtschaftsrecht
- › Maklerrecht
- › Allgemeines Zivil- und Wirtschaftsrecht

Standort: Augsburg
Tel: +49 821 57058-306
Fax: +49 821 57058-153
E-Mail: benjamin.riedel@sonntag-partner.de



Markus Thürauf

Partner
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

- › Steuergestaltungsberatung mit Schwerpunkt Konzern- und internationales Steuerrecht
- › Allgemeine Steuerberatung und Tax Compliance
- › Immobiliensteuerrecht, Investmentsteuerrecht, Transaktionssteuerrecht
- › Jahres-/ Konzernabschlussstellung und -prüfung nach HGB und IFRS

Standort: Augsburg
Tel: +49 821 57058-155
Fax: +49 821 57058-153
E-Mail: markus.thuerauf@sonntag-partner.de