

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 3/2025

Inhaltsverzeichnis

1. Aktuelle Gerichtsurteile

- Die Stimmung ist im Keller - Sondereigentümer muss gemeinschaftliche Heizungsanlage bei sich vorerst dulden
- Ordnungsmäßiger Beschluss über bauliche Maßnahme muss Kostenrahmen oder Kostenobergrenze enthalten
- Gestattung einer Überdachungskonstruktion
- BGH: Klimasplitgeräte sind grundsätzlich erlaubt, wenn die Mehrheit sie per Beschluss gestattet
- Gänzliche Abbedingung der gesetzlichen Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG in der Gemeinschaftsordnung per Nachtrag – wirksam?

2. Relevante Gesetzesnovellen

- LFW24 – Neuer 24h-Lieferantenwechsel seit 6. Juni 2025: Änderungen und Handlungsbedarf
- Erfolgreich abgewendet: „Gebäude-TÜV“ für Wohngebäude vom Tisch
- Rekordschulden beschlossen – bei wem kommen die Milliarden tatsächlich an? Kehrtwende in der Finanzpolitik für Wachstum, Klimaschutz und Sicherheit
- TKG-Novelle beschlossen: Glasfaser- und Mobilfunkausbau erhält Vorrang bis Ende 2030
- Genehmigungen für erneuerbare Energien sollen ab November schneller und vollständig digital erfolgen

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- Steigende Heizkosten, sinkende Akzeptanz: Warum Klimapolitik mehr Transparenz und soziale Ausgewogenheit braucht
- Heizwende in der Sackgasse? Warum die Wärmepumpe mehr als nur Förderung braucht
- Klimaziel 2030 erreichbar – strukturelle Risiken bleiben aber bestehen
- Steigender CO₂-Preis ab 2027: deutlich höhere Kosten drohen
- Neuer Leitfaden unterstützt den Ausbau von Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern
- Energieberater fordern von der Politik Kontinuität und praxisnahe Vereinfachung im GEG
- Studie zeigt: Ohne Gebäudesanierung drohen massive Heizkosten und steigender Strombedarf
- Kostenfalle Gasanschluss: Beim Stilllegen können große Kosten entstehen

4. Mieten, kaufen, wohnen

- Belastung durch Wohnkosten wächst
- Wohnkosten in Deutschland auf Rekordniveau im EU-Vergleich
- Nachfrage nach Wohneigentum steigt in deutschen Großstädten
- Wohnimmobilienpreise: Deutschland und Spanien führen bei Kaufpreisanstieg in Europa
- Kauf- und Besitznebenkosten eskalieren: politische Korrektur der Abgabenstruktur gefordert

1. Aktuelle Gerichtsurteile

Die Stimmung ist im Keller - Sondereigentümer muss gemeinschaftliche Heizungsanlage bei sich vorerst dulden

Heizungsanlagen, die der Versorgung von mehr als einer Sondereigentumseinheit dienen, stehen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum. Das ist unstrittig. Umstritten sind hingegen die Eigentumsverhältnisse an einem Raum, in dem sich eine gemeinschaftliche Heizungsanlage befindet. In einem Fall aus dem Amtsgerichtsbezirk Marburg verklagte ein Wohnungseigentümer die Gemeinschaft auf Räumung der Heizungsanlage aus – wie er meinte – seinem Abstellraum im Kellergeschoss. Hilfsweise beantragte er die Entfernung der Anlage und die Ungültigerklärung eines negativen Beschlusses. Das Amtsgericht Marburg hatte der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht Frankfurt am Main wies die Klage in der zweiten Instanz ab. Das Urteil ist rechtskräftig.

Mit Urteil vom 13.03.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 S 8/24 entschied das Landgericht Frankfurt am Main, dass ein Sondereigentümer unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an dem Raum, in der eine gemeinschaftliche Heizungsanlage installiert ist, jedenfalls vorübergehend zur Duldung der Heizungsanlage verpflichtet sei und keinen Rückbau verlangen könne. Das Landgericht stützt die Duldungspflicht auf die Treue- und Rücksichtnahmepflicht des Wohnungseigentümers innerhalb der Gemeinschaft. Infolgedessen konnte ist die Frage, ob der Raum – wie die Heizungsanlage – zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört oder sondereigentumsfähig ist und dem Kläger gehört, offenlassen.

Der Fall

Der Kläger ist Wohnungseigentümer in der Beklagten GdWE. Ihm gehört eine der sieben Wohnungen im Haus. Laut Teilungserklärung ist ein 4,63 m² großer Abstellraum Teil des Sondereigentums der klägerischen Wohnung. In diesem Raum befindet sich eine Heizung, die 5 der 7 Wohnungen mit Wärme versorgt. Die Wohnung des Klägers und die Dachgeschosswohnung sind nicht angeschlossen. Die Wände des Raumes sind mit Leitungen belegt. Der Kläger verlangte von der Gemeinschaft die Räumung und Herausgabe des Abstellraumes, da er diesen in Zukunft allein nutzen wolle. Die Versammlung lehnte das ab.

Die Entscheidung

Nachdem das Amtsgericht der Klage auf Herausgabe stattgegeben hatte, änderte das Landgericht Frankfurt am Main auf die Berufung der GdWE die erstinstanzliche Entscheidung und wies die Klage ab. Die Eigentumsverhältnisse an dem Raum könnten im Ergebnis dahinstehen, weil in allen denkbaren Varianten der Kläger zur Duldung der Heizungsanlage verpflichtet sei. In Deutschland gehöre die Ausstattung einer Wohnanlage mit einer Heizung zu den Erforderlichkeiten zeitgemäßen Wohnens. Treu und Glauben verpflichteten jeden Wohnungseigentümer, in dessen räumlichem Bereich die gemeinschaftliche Anlage installiert sei, daher zumindest bis zur Schaffung alternativer Heizungsmöglichkeiten, den Betrieb der Heizung in „seinem“ Keller zu dulden. Unerheblich sei, dass die Wohnung des Klägers nicht mitversorgt werde, da sie nicht an die Zentralheizung angeschlossen sei. Der gemeinschaftliche Gebrauch, der zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum führe, sei bereits dadurch gegeben, dass mehr als eine Wohnung – hier sogar mehr als die Hälfte aller Wohnungen – an die gemeinschaftliche Heizungsanlage angeschlossen seien.

Der als Hauptantrag geltend gemachte Anspruch auf Räumung sei im Übrigen unschlüssig, da Herausgabe immer in dem tatsächlichen Zustand zu erfolgen habe, in dem sich der streitgegenständliche Raum befinde. Dies wiederum entspreche nicht dem Ziel des Klägers, dem es vielmehr um Rückbau, also Beseitigung gehe. Dem Beseitigungsanspruch stünde aber die Duldungspflicht entgegen. Die Anfechtungsklage sei unbegründet, da dem Kläger kein Anspruch auf Beseitigung zugestanden habe. Wie lange der Kläger den Zustand dulden müsse und ob und inwieweit ihm eine Entschädigung zustehe, sei im vorliegenden Fall nicht entscheidungserheblich, da nicht Streitgegenstand.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

In der Gemeinschaft hier gab es verschiedene Lösungen für eine andere Heizungsversorgung. Diese wurden in der Versammlung diskutiert, aber keiner positiven Beschlussfassung zugeführt. Unter Umständen hat der Sondereigentümer, in dessen räumlichem Bereich sich eine gemeinschaftliche technische Anlage oder Einrichtung befindet, einen Anspruch auf Beseitigung und Schaffung einer anderweitigen baulichen und betriebstechnischen Lösung. In Betracht kommt beispielsweise die Verlegung der Heizungsanlage in einen gemeinschaftlichen Kellerraum außerhalb des räumlichen Bereichs von Sondereigentum. Auch ein Anbau oder die Errichtung eines Heizhauses kann in Betracht kommen. Der Anspruch kann sich aus den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben und richtet sich gegen die GdWE. Das Landgericht Frankfurt am Main führt in einem Nebensatz aus, dass ein Wohnungseigentümer die Schaffung einer alternativen Heizmöglichkeit und deren Umsetzung gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage durchsetzen muss. Nach der Interessenlage wird dies in der Regel der Sondereigentümer sein, der unter der baulichen Situation am meisten leidet, hier also der Kläger.

Fazit für die Gemeinschaft

Das Landgericht führt eingangs der Entscheidungsgründe aus, dass die Beklagte, also die Gemeinschaft (GdWE), Eigentümerin der Heizungsanlage sei. Das ist nicht richtig und vom Landgericht offenkundig auch nicht so gemeint. Das gemeinschaftliche Eigentum gehört den Wohnungseigentümern, nicht der GdWE. Diese verwaltet etwas, das ihr nicht gehört. Gemeinschaftliches Eigentum ist Bruchteilseigentum, sodass (auch) dem Kläger die gesamte Heizungsanlage gehört, wenn auch nicht allein, sondern ideell gemeinschaftlich mit seinen Miteigentümern.

Will der Kläger eine Beschlussfassung über eine andere Heizungsversorgung ohne Inanspruchnahme „seines“ Abstellraumes und/ oder eine Entschädigung für den Übergangszeitraum herbeiführen, steht ihm die Beschlussersetzungsklage offen. Diese ist ebenfalls gegen die GdWE zu erheben. Gleiches würde für eine Leistungsklage auf Beschlussdurchführung gelten, falls die GdWE einen von der Versammlung gefassten oder vom Gericht anstelle der Wohnungseigentümer ersetzten Beschluss nicht in die Tat umsetzt.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
WlR Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Ordnungsmäßiger Beschluss über bauliche Maßnahme muss Kostenrahmen oder Kostenobergrenze enthalten

Die ordnungsmäßige Vorbereitung, Formulierung und Durchführung von Beschlüssen über bauliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum gehört zu den Pflichtaufgaben des Verwalters. Auch wenn die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung einen weiten Ermessens-, Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum haben, muss auf einer hinreichenden Tatsachengrundlage beschlossen werden, damit der Beschluss im Falle einer gerichtlichen Überprüfung „hält“. Dies gilt unabhängig davon, ob die Baumaßnahme als bauliche Veränderung oder Erhaltung zu qualifizieren ist und ob es sich um einen Grundlagen- oder Durchführungsbeschluss handelt. Einer GdWE in Ebenhausen im Amtsgerichtsbezirk München fiel das auf die Füße.

Mit Urteil vom 13.03.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen 1294 C 22650/24 WEG entschied das Amtsgericht München, dass die Nennung eines Kostenrahmens oder einer Kostenobergrenze bei Beschlüssen über Erhaltungsmaßnahmen oder bauliche Veränderungen auch bei einem Grundlagenbeschluss zu den notwendigen Mindestangaben gehört.

Der Fall

In der Eigentümerversammlung vom 29.07.2024 wurde zu dem in der Tagesordnung als „TOP 6 Wiederherstellung Hof gem. Ursprung“ angekündigten Beschlussgegenstand die Umgestaltung der Bepflanzung im Hof der Wohnanlage mit 58,00% MEA Ja-Stimmen gegen 42,00% MEA der

abgegebenen Nein-Stimmen beschlossen. Der Beschluss nimmt Bezug auf eine als Anlage beigefügte Pflanzskizze, die aus 7 Seiten besteht, 23 Pflanzen und einen Zaun samt konkreter Standorte und Farbfotos angibt, die zu entfernen sind, und auf den Seiten 6 und 7 die konkreten Stellen und Pflanzen für eine Neubepflanzung des Hofes. Im Beschluss wird der Verwalter beauftragt, drei Angebote von Fachfirmen einzuholen, um die in der Anlage dargestellte Umgestaltung des Hofes durchzuführen. Die Kosten der Umgestaltung haben laut Beschluss die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer MEA zu tragen. Die Entscheidung über die Auftragsvergabe erfolge in der nächsten Eigentümerversammlung.

Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin. In ihrer Anfechtungsklage beanstandet sie, dass der Beschluss weder einen Kostenrahmen noch eine Kostenobergrenze festlege. Ihr MEA beträgt 21,00%, offensichtlich gehört sie zu den beiden Nein-Stimmenden.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht München erklärt den Beschluss für ungültig. Seiner Meinung nach sei die Nennung eines Kostenrahmens oder einer Kostenobergrenze bei Beschlüssen über Baumaßnahmen wesentliche Tatsachengrundlage für die Ermessensausübung der Wohnungseigentümer. Dies gelte umso mehr, als diese auch das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten hätten und weil auch im Falle eines Grundlagenbeschlusses bereits zu diesem Zeitpunkt feststehen müsse, ob die Leistungsfähigkeit der GdWE und der einzelnen Wohnungseigentümer gegeben sei und letztere auch wissen müssten, welche voraussichtlichen Kosten auf sie zukommen.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Die Mehrheit der Ja-Stimmenden wird einwenden, dass mangels einer Kostenschätzung oder sonstiger Anhaltspunkte die Nennung eines Kostenrahmens oder einer Kostenobergrenze im Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht möglich war, da der Verwalter erst im Nachgang Angebote einholen sollte. In der Tat ist der Preis der beschlossenen Umgestaltung des Hofes eine Tatsache, die Nennung eines Kostenrahmens oder einer Kostenobergrenze hingegen eine Vorgabe für die weitere Durchführung der Maßnahme. Dennoch lässt sich nachvollziehen, dass bereits im Zeitpunkt der Abstimmung zu TOP 6 die voraussichtlichen Kosten einer zentraler Entscheidungsfaktor für eine fehlerfreie Willensbildung war. Es ist anerkannt, dass die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Ermessens einen Gestaltungsspielraum haben, bei dem sie das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen müssen. Deshalb sind sie unter anderem berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen und nicht zwingend erforderliche Maßnahmen ggf. auf einen späteren Zeitpunkt zurückzustellen.

Problematisch ist, dass nicht nur die Weisung zur Einholung von Angeboten beschlossen wurde, sondern bereits im Sinne eines Grundlagenbeschlusses die Gestattung der Baumaßnahmen. Hätte sich später – nach Einholung der Angebote – herausgestellt, dass die Maßnahme zu teuer ist, wäre eine Aufhebung oder Abänderung des bestandskräftigen Erstbeschlusses nur noch rechtens gewesen, wenn die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für einen Zweitbeschluss vorgelegen hätten. An dieser Stelle wäre der Ermessensspielraum der Mehrheit also bereits beschnitten gewesen.

Fazit für die Gemeinschaft

Die GdWE finanziert sich aus Hausgeldzahlungen, bei unerwarteten Ausgaben häufig durch eine Sonderumlage. Ein Finanzierungsbeschluss musste vorliegend nicht gefasst werden, weil die Beschlussfassung über die konkrete Auftragsvergabe auf einen späteren Zeitpunkt zurückgestellt wurde. Wenn das Amtsgericht ausführt, bereits im Zeitpunkt des Grundlagenbeschlusses müsse feststehen, ob die Leistungsfähigkeit der GdWE und der einzelnen Wohnungseigentümer gegeben ist, schießt dies über das Ziel hinaus. Die Leistungsfähigkeit kann erst bei Fälligkeit einer Hausgeldschuld als Tatsache festgestellt werden, nicht im Vorfeld. Das ungefähre Kostenausmaß einer Maßnahme frühzeitig zu benennen, ist allerdings ein in der Regel zentraler Aspekt einer ordnungsmäßigen Willensbildung.

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de

Gestattung einer Überdachungskonstruktion

In den Sommermonaten bieten Markisen, Pergolen, Pergola-Markisen, Überdachungskonstruktionen und sonstige Anlagen Schutz vor Sonneneinstrahlung. Je nach Bauweise und Konstruktion, können sie auch in der kalten Jahreszeit den Gebrauchswert der Wohnung erhöhen. Unabhängig von der öffentlich-rechtlichen Lage handelt es sich wohnungseigentumsrechtlich gesehen in der Regel um bauliche Veränderungen. Ein Fall aus Hamburg veranschaulicht die Grundzüge.

Mit Beschluss vom 4.11.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen 318 S 37/22 hatte das Landgericht Hamburg über die Prozesskosten eines Rückbauverfahrens zu entscheiden, welches sich in 2. Instanz in der Hauptsache erledigt hatte. Heraufbeschworen hatte den Konflikt ein Wohnungseigentümer, der ohne vorherige behördliche und gemeinschaftliche Gestattung eine Überdachungskonstruktion errichtete und sich hierbei auf eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung (GO) sowie einen Beschluss der Eigentümerversammlung berief, wonach Markisen ohne Beschluss und ohne Gestattung errichtet werden dürften.

Der Fall

In der GO einer in Hamburg-Altona belegenen Wohnanlage (GdWE) ist vereinbart, dass nur solche baulichen Veränderungen im Bereich des Sondereigentums und im Sondernutzungsbereich ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer oder des Verwalters gestattet sind, die baurechtlich zulässig sind und keinen nachteiligen Eingriff in die Statik zur Folge haben (§ 6 Abs. 4 GO). Ferner ist vereinbart, dass Markisen auf eigene Kosten an der Außenfassade mit vorheriger Zustimmung des Verwalters errichtet werden dürfen (§ 6 Abs. 6 GO), was im Jahr 2015 von den Eigentümern zudem generell beschlossen worden war. Der Beklagte errichtete ohne Beschluss eine Überdachungskonstruktion. Diese besteht aus einer im Boden verankerten Konstruktion aus Querträgern und Pfosten, die bestehen bleibt, auch wenn die Stoffbahnen eingefahren sind. Die GdWE klagte auf Rückbau und Wiederherstellung des vorherigen Zustandes. Während des Prozesses führte der Beklagte einen Gestattungsbeschluss der Versammlung vom 15.8.2022 herbei, der unter dem Vorbehalt einer behördlichen Baugenehmigung gefasst wurde. Die Baugenehmigung wurde dem Beklagten am 23.2.2023 erteilt. Beschluss und Genehmigung sind bestandskräftig. Der Rechtsstreit wurde in der Hauptsache für erledigt erklärt, der Beklagte meinte, er müsse die Kosten des Prozesses nicht tragen. Die Klägerin war anderer Ansicht, das Landgericht ebenfalls.

Die Entscheidung

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Beklagte zu tragen, weil die Rückbauklage bis zur Hauptsacheerledigung zulässig und begründet war. Die Voraussetzungen des § 6 Abs. 4 GO waren im maßgeblichen Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage nicht erfüllt. Bei objektiver Auslegung nach Wortlaut und Sinn bedeute die Formulierung »... die baurechtlich zulässig sind...«, dass die behördliche Genehmigung vor Bauausführung vorliegen müsse. Eine Genehmigungsfähigkeit im Sinne einer nachträglichen Genehmigung genüge nicht. Unstreitig habe der Beklagte die Baugenehmigung erst nachträglich erwirkt. § 6 Abs. 6 GO und der Beschluss aus 2015 führten nicht weiter, da sie nicht einschlägig seien. Bei der Überdachungskonstruktion handele es sich nicht um eine Markise.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Ein bauwilliger Eigentümer ist grundsätzlich nicht verpflichtet, bei Einreichung seines Beschlussantrags sofort sämtliche in Betracht kommenden Informationen, behördlichen Genehmigungen, Unterlagen etc. vorzulegen. Grundsätzlich darf er sich in einem ersten Schritt von der GdWE einen Grundlagenbeschluss abholen, der ihm die begehrte Maßnahme grundsätzlich gestattet. Der Beschluss darf mit Auflagen, Vorbehalten oder sonstigen Nebenbestimmungen versehen werden, die der Bauwillige vor Baubeginn vorlegen muss. Im Fall hier wurde die zivilrechtliche Gestattung unter den Vorbehalt der behördlichen Genehmigung gestellt.

Stützt sich ein Eigentümer auf die GO, die – wie hier – einen nachteiligen Eingriff in die Statik verbietet, kann es sich zur Beschleunigung des Bauprojekts anbieten, dass er seinem Begehren

sofort eine statische Unbedenklichkeitsbescheinigung beifügt. Unter Umständen kann man in einer derartigen Vereinbarung sogar eine Ausnahme zu dem vorgenannten Grundsatz (Grundlagenbeschluss „ohne alles [Teure]“) sehen, sodass die Ablehnung des Beschlussantrags mangels statischer Unbedenklichkeitsbescheinigung (d.h. wegen ungenügender Tatsachengrundlage) ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Fazit für die Gemeinschaft

Nicht nur für die Sicherheit von Bauwerk, Gebäude und Grundstück, sondern auch für Rechtsklarheit und Rechtssicherheit ist es aus Sicht der GdWE vorzugswürdig, bei baulichen Vorhaben, die eine Baugenehmigung erfordern oder erfordern könnten, eine vorherige Baugenehmigung zu verlangen. Deutet sich an (oder behauptet der bauwillige Eigentümer es), dass eine bauliche Veränderung öffentlich-rechtlich verfahrensfrei ist, kann die Vorlage eines sog. Negativattest sinnvoll sein. Die Verfahrensfreiheit baulicher Maßnahmen nach öffentlichem Recht ist in den Landesbauordnungen geregelt, beispielsweise in § 60 Hamburgische Bauordnung mit Anlage 2 und dort aufgelisteter Maßnahmen. Im Übrigen bedeutet Verfahrensfreiheit nicht, dass der Eigentümer von der Einhaltung des materiellen Baurechts, vor allem bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Natur, befreit ist.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Genau genommen war Klägerin nicht die GdWE, sondern eine Miteigentümerin. Dies war prozessual zulässig, weil der Fall vor dem 1.12.2020 anhängig wurde und die GdWE während des Verfahrens davon absah, die Prozessführung an sich zu ziehen. Stattdessen war sogar beschlossen worden, dass die Klägerin auf eigenes Risiko weiter klagen sollte, womit diese einverstanden war.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W'l'R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

BGH: Klimasplitgeräte sind grundsätzlich erlaubt, wenn die Mehrheit sie per Beschluss gestattet

Vor gut einem guten Jahr ließ das Landgericht Frankfurt am Main die Revision zum Bundesgerichtshof (BGH) zu bezüglich der Frage, ob und in welcher Regelungstiefe die Mehrheit einem bauwilligen Wohnungseigentümer ein Klimasplitgerät gestatten darf (siehe dazu Beitrag vom 15.7.2024). Inzwischen wissen wir mehr. Das Rechtsmittel wurde eingelegt und hatte Erfolg. Die Anfechtungsklage scheiterte.

Mit Urteil vom 23.5.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 128/24 setzt der BGH den Kurs fort, den er in zwei Entscheidungen (Urteile vom 28.3.2025 – V ZR 105/24 [Wanddurchbohrung und Klimasplitgerät] und 14.2.2025 - V ZR 86/24 [Außenwanddurchbohrung für Wohnraumlüftungsanlage, [dazu Beitrag vom 1.4.2025](#)] eingeschlagen hatte. Im Ausgangspunkt muss ein bauwilliger Wohnungseigentümer, der die Gestattung einer individuellen („egoistischen“) baulichen Veränderung zugunsten seiner Wohnung verlangt, jedenfalls nicht gleich zu Beginn alle in Betracht kommenden Informationen, Unterlagen, Nachweise, fachlichen oder gutachterlichen Stellungnahmen, technischen oder behördlichen Unbedenklichkeitsbescheinigungen etc. „auf den Tisch des Hauses“ legen (d.h. der GdWE präsentieren), um eine rechtmäßige Beschlussfassung zu erzielen. Abstrakte Ängste der Miteigentümer vor Belästigungen und Beeinträchtigungen, die durch den substanziellen Eingriff in das Gebäude oder den anschließenden Betrieb einer technischen Anlage theoretisch auftreten könnten, scheiden als Hinderungsgrund im Anfechtungsprozess gegen einen positiven Beschluss bzw. im Beschlusseretzungsprozess gegen einen ablehnenden Beschluss grundsätzlich aus.

Der Fall

Die Kläger sind Wohnungseigentümer der beklagten GdWE, die aus 11 Wohnungen besteht. Die Eigentümersammlung vom 08.09.2022 beschloss, dem Eigentümer der Wohnung über den Klägern die Installation eines Klimasplitgerätes auf dem Balkon zu gestatten. Diese Wohnung und

der Balkon befinden sich unmittelbar über Wohnung und Balkon der Kläger. Im Beschluss wird das genehmigte Klimasplitgerät wie folgt beschrieben: „[...] Außengerät Schalldruckpegel: 50 dBA – im Regelbetrieb deutlich leiser. Die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz wird eingehalten. Diese besagt: In reinen Wohngebieten darf der Nachbarschaftslärm tagsüber höchstens 50 Dezibel erreichen. Nachts dürfen es maximal 35 Dezibel sein [...]“

Das Amtsgericht Friedberg (Hessen) hatte die gegen diesen Beschluss gerichtete Anfechtungsklage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht den Beschluss für ungültig erklärt. Der BGH entschied im Sinne des Amtsgerichts.

Die Entscheidung

Zunächst stellt der BGH fest, dass für die Gestattung baulicher Veränderungen eine gesetzliche Beschlusskompetenz in § 20 Abs. 1 WEG verankert sei. Stimme eine Mehrheit für die Gestattung, sei das hinzunehmen. Gegner könnten den Mehrheitsbeschluss nur erfolgreich gerichtlich bekämpfen, falls sie darlegen und beweisen können, dass die Voraussetzungen der sogenannten Veränderungssperre gemäß § 20 Abs. 4 WEG erfüllt seien. Zu dieser Vorschrift führt der BGH aus, dass bei der Beurteilung, ob eine mehrheitlich gestattete (beschlossene) bauliche Veränderung einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt, im Grundsatz nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen – wie etwa Verschattungen –, nicht aber Auswirkungen des späteren Gebrauchs zu berücksichtigen seien. Anders könne es nur sein, wenn bereits bei der Gestattung evident sei, dass der spätere Gebrauch zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einhergehen werde, was bei hierzulande zugelassenen Klimageräten indes typischerweise nicht der Fall sei.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Bauwillige Wohnungseigentümer dürfen zunächst ohne großen Aufwand ihr Anliegen in die Eigentümerversammlung bringen. Grundsätzlich genügt die Vorlage eines Lichtbildes oder Screenshots aus dem Internet bezüglich der gewollten baulichen Maßnahme. Schon hierdurch sind die Miteigentümer in die Lage versetzt, sich ein Bild zu machen und gegebenenfalls Erkundigungen einzuholen. Der Mehrheit ist es gestattet, die Gestattung mit Auflagen und Bedingungen zu versehen, beispielsweise der Vorlage einer Baugenehmigung mindestens drei Wochen vor Baubeginn, der wiederum dem Verwalter zumindest in Textform angezeigt werden muss.

Der BGH erwähnt in der Entscheidung die Möglichkeit, auch nach bestandskräftiger Gestattung der baulichen Maßnahme durch spätere Beschlüsse ergänzende Regelungen bezüglich des Gebrauchs aufzustellen, sei es im Rahmen einer Hausordnung, sei es durch gezielte Beschlüsse bezüglich der konkreten Anlage. Indessen ist es nicht erforderlich, derartige Nutzungsvorgaben bereits in den ursprünglichen Gestattungsbeschluss aufzunehmen.

Bauwilligen Wohnungseigentümern, die von der GdWE zu ihren Gunsten bzw. zugunsten ihrer (möglicherweise vermieteten) Wohnung eine individuelle/egoistische bauliche Veränderung gestattet haben möchten, steht ebenso wie allen anderen Eigentümern ein Stimmrecht zu. Der bauwillige Wohnungseigentümer ist also keinem Stimmverbot unterworfen, weil er als Antragsteller ohnehin für die Maßnahme stimmen wird. Ist in der Gemeinschaftsordnung die Bildung von Untergemeinschaften mit getrennten Stimmrechten vereinbart, kann es - je nach Einzelfall - sein, dass nur die Mitglieder der Untergemeinschaften stimmberechtigt sind. Das ist eine Frage der Auslegung der Gemeinschaftsordnung. Erntet der Bauwillige bei der Abstimmung eine Ablehnung, muss er seine Beschlussersetzungsklage gegen die GdWE richten, nicht etwa nur gegen die Untergemeinschaft, da diese nicht prozessfähig ist.

Split-Klimaanlagen bestehen aus einem Innengerät (Wärmetauscher) innerhalb des räumlichen Bereichs der Wohnung und dem Außengerät (Kompressor), die für gewöhnlich durch eine Kältemittelleitung und Strom verbunden sind.

Fazit für die Gemeinschaft

Grundsätzlich liegen Anspruchsberechtigung und Rechtsverfolgungskompetenz bei Störungen des gemeinschaftlichen Friedens bei der GdWE. Allerdings ist anerkannt, dass einzelne Sondereigentümer allein und ohne Ermächtigung seitens der GdWE eigene Abwehransprüche geltend machen dürfen, wenn es konkrete tatsächliche Störungen des räumlichen Bereichs ihres

Sondereigentums gibt. Das bestätigt der BGH auch im vorliegenden Fall. In Rn. 12 der Urteilsbegründung heißt es dazu: Ist das Gerät im Prinzip dazu geeignet, unter Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm betrieben zu werden, ist nicht evident, dass seine spätere Nutzung wegen unbilliger Benachteiligung der Kläger (als der Wohnungseigentümer, deren Einverständnis fehlt) insgesamt unterbleiben muss. Sollte sich nach dem Einbau herausstellen, dass das Klimagerät auch zur Nachtzeit im Tagbetrieb genutzt wird mit der Folge einer nicht hinnehmbaren nächtlichen Lärmbelastung der Nachbarn, könnten dem – trotz bestandskräftiger Gestattung – sowohl die Kläger als auch die GdWE entgegenreten.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
WlR Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Gänzliche Abbedingung der gesetzlichen Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG in der Gemeinschaftsordnung per Nachtrag – wirksam?
Zum 01.12.2020 hat der Gesetzgeber die gesetzliche Beschlusskompetenz zur Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln optimiert, maximiert und auf alle Kostenarten erweitert. Eine Randnotiz des Bundesgerichtshofs in einem Urteil vom 15.11.2024 (V ZR 239/23 Rn. 15), diese gesetzlich unbeschränkte Beschlusskompetenz könne durch eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung abbedungen werden, hat Aufsehen erregt. Inwieweit eine Abbedingung wirksam ist und wie sie gestaltet werden muss, ist ungeklärt. Eine Anfechtungsklage landete in zweiter Instanz beim Landgericht München I. Dieses zitiert das Urteil des BGH nicht, entscheidet aber in der Sache im gleichen Sinne.

Mit Urteil vom 15.01.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen 1 S 6774/24 WEG äußerte sich das Landgericht München I zu Fragen der Zulässigkeit einer Teilversammlung in einer aus 13 Häusern bestehenden, in der Gemeinschaftsordnung geregelten Mehrhausanlage sowie der Wirksamkeit einer nachträglichen restlosen Abbedingung der gesetzlichen Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG.

Der Fall

Die Klägerin ist teilende Eigentümerin und nach wie vor Mitglied der GdWE (Beklagten), da ihr noch Sondereigentumseinheiten gehören. In der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (TE/GO) vom 28.10.2015 behielt sie sich das Recht vor, die TE und GO „beliebig“ zu ändern und zu ergänzen, u.a. und insbesondere bezüglich Sondernutzungsrechten, Befugnissen der gebildeten Untergemeinschaften, Zweckbestimmungen und der Kostenverteilungsschlüssel der GO. Der Änderungsvorbehalt greift, solange sie als Eigentümerin in einer Sondereigentumseinheit im Grundbuch eingetragen ist, längstens jedoch bis zum 31.12.2025.

Nachdem die Klägerin Einheiten verkauft hatte, ergänzte sie mit Nachtrag vom 20.07.2021 die TE/GO um folgende Bestimmung: „Die vorstehenden in den Abschnitten (2) bis (8) festgelegten Kostenverteilungsschlüssel sind nur durch einstimmige Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer abänderbar. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG wird abbedungen und findet keine Anwendung.“ Dieser Nachtrag wurde notariell beurkundet und im Grundbuch vollzogen. In allen Bauträgerverträgen befinden sich im Außenverhältnis entsprechend unbeschränkte Vollmachten aller Erwerber zugunsten der Klägerin.

In der GO ist die Bildung von Untergemeinschaften vereinbart. Es gibt 13 Häuser, die in allen ihr jeweiliges Haus betreffenden Angelegenheiten allein zuständig, kostentragungspflichtig und stimmberechtigt sind. In der Teilversammlung der Untergemeinschaft eines Hauses, in der der Klägerin eine Einheit gehört, wurde am 25.10.2023 unter TOP 3a beschlossen: „Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den Verteilerschlüssel der Verwaltergebühr von bisher Umlage nach Miteigentumsanteilen auf dann nach Anzahl der Einheiten zu ändern.“

Das Amtsgericht Rosenheim wies die Anfechtungsklage ab, das Landgericht München I gab ihr statt und entschied: „Der Beschluss unter TOP 3a der Eigentümerversammlung am 25.10.2023 (...) wird für nichtig erklärt.“

Die Entscheidung

Das Landgericht München I bejaht die Zulässigkeit der Teilversammlung der Untergemeinschaft, da diese vereinbart und korrekt umgesetzt worden sei. Jedoch sei der Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig. Die gesetzliche Beschlusskompetenz in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG sei durch den Nachtrag zur TE/GO wirksam abbedungen worden. Die klagende Bauträgerin habe diese nachträgliche Änderung einseitig und in wirksamer Weise vornehmen können. Die Änderungsvorbehalte in TE und GO sowie die unbeschränkten Vollmachten und Änderungsvorbehalte in den Erwerbsverträgen (Bauträgerverträgen) seien wirksam. Für eine Änderungsmöglichkeit habe deswegen Anlass bestanden, weil die umfassende Möglichkeit der Abänderung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG zum Zeitpunkt der Teilungserklärung (28.10.2015) noch gar nicht bestanden habe und die erwerbenden Eigentümer daher auch nicht auf eine solche vertrauen konnten.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Im Zeitpunkt der Beurkundung der Teilungserklärung galt § 16 Abs. 5 WEG (01.07.2007 bis 30.11.2020). Dieser sah vor, dass die Befugnisse (Beschlusskompetenzen) der Wohnungseigentümer zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Betriebskosten und die Kosten der Verwaltung (§ 16 Abs. 3 WEG a.F.) und zur Durchbrechung des geltenden Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall (§ 16 Abs. 4 WEG a.F.) selbst durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer in der GO nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden konnten. Der Gesetzgeber brachte damit zum Ausdruck, wie wichtig ihm die gesetzliche Beschlusskompetenz und die damit verbundene (qualifizierte) Mehrheitsmacht in Bezug auf eine faire Kostenverteilung waren. Zum 01.12.2020 hat der Gesetzgeber diese Regelung (Abbedingungsverbot) aus § 16 WEG n.F. gestrichen.

Wohnungseigentümer, die vor dem Nachtrag vom 20.07.2021 ihr Sondereigentum erwarben oder zumindest eine gesicherte Erwerbsposition im Sinne eines werdenden Wohnungseigentümers erlangt hatten, wurden von dem Nachtrag, der nur aufgrund der Gesetzesänderung zum 01.12.2020 gesetzlich ermöglicht wurde, überrascht und vielleicht sogar „überfahren“. Entgegen der Aussage des Landgerichts waren zumindest diese Erwerber in ihrem Vertrauen, Kostenverteilungsschlüssel zumindest in Teilbereichen unbeschränkt abändern zu können (Beschlusskompetenz) und zu dürfen (Ordnungsmäßigkeit) schutzwürdig.

Die Schutzwürdigkeit als werdender Wohnungseigentümer mit einer gesicherten Rechtsposition setzt ein, wenn ein Erwerber einen Bauträgervertrag abgeschlossen hat, zu seinen Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und der Besitz übergegangen ist. Auch vor der vollständigen Eintragung als Wohnungseigentümer ist der Erwerber dann vor eigenmächtigen Handlungen des Bauträgers geschützt. Das Demokratisierungsinteresse innerhalb der Gemeinschaft setzt ein und der Bauträger kann nicht mehr nach freien Stücken schalten und walten.

Fazit für die Gemeinschaft

Die GdWE finanziert sich durch Hausgeldzahlungen der Wohnungseigentümer (Mitglieder). Das Gemeinschaftsinteresse geht dahin, die interne Kostenerhebung und -verteilung nach einem fairen (ordnungsmäßigen) Kostenverteilungsschlüssel zu gestalten. Der hiesige Beschluss, die Verwaltergebühr nicht länger nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, sondern nach Anzahl der Einheiten, ist an sich ordnungsmäßig, üblich und weit verbreitet. Es ist misslich, dass der Mehrheit diese gesetzliche Beschlusskompetenz nachträglich durch einen Alleingang der aufteilenden Eigentümerin entzogen worden sein soll. Wäre der Nachtrag vor dem 01.12.2020 erfolgt, wäre die Änderung wegen § 16 Abs. 5 WEG a.F. nichtig gewesen. Mein Rechtsgefühl sträubt sich gegen das Ergebnis der landgerichtlichen Entscheidung. Einige Aspekte müssen in der Diskussion beleuchtet werden. Der Nachtrag könnte unwirksam sein, weil der teilenden Eigentümerin die Änderungsbefugnis aufgrund der gesicherten Erwerbspositionen der Miteigentümer fehlte. Das Verbot der Änderung ist keine Änderung. Die Klausel im Erwerbsvertrag könnte unwirksam sein, weil die Befugnis zu „beliebigen Änderungen“ nicht an einen triftigen Grund anknüpft. Anders als Sondernutzungsrechte, Befugnisse (Zuständigkeiten) von Untergemeinschaften und Zweckbestimmungen geht es bei den Kostenverteilungsschlüsseln der GO nicht um vereinbarungsbedürftige Dinge. Kann es überzeugen, dass infolge der Abbedingung der Beschlusskompetenz eine Vereinbarung sämtlicher Wohnung- und Teileigentümer erforderlich sein

soll? Eine Vereinbarung (nur) innerhalb einer Untergemeinschaft („Blockvereinbarung“) dürfte ausscheiden. Gehört das Demokratisierungsinteresse in der Gründungsphase einer Gemeinschaft mit Abverkauf vom teilenden Eigentümer zum Kernbereich, sodass die Vereinbarung der Abbedingung materiell nichtig ist?

Grundsätzlich sind die anderen Untergemeinschaften nicht berührt, wenn nur ein Haus den Kostenverteilungsschlüssel bezüglich des dort „landenden“ Anteils an der Verwaltervergütung ändert und anders verteilt als die übrigen Häuser.

Zu verklagen war die (gesamte) GdWE, also nicht etwa nur die Untergemeinschaft des betreffenden Hauses. Untergemeinschaften sind weder rechts- noch prozessfähig. Das Landgericht spricht zutreffend von der Teilversammlung der Untergemeinschaft ... der Beklagten.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Im Fall wurden die ursprüngliche TE/GO vor und der Nachtrag nach dem 01.12.2020 beurkundet. Dadurch konnten Vertrauensschutz und Systembruch aufeinanderprallen. In einer TE/GO, die nach dem 30.11.2020 beurkundet wird, ist die Möglichkeit einer vollständigen Abbedingung der Beschlusskompetenz nach § 16 Satz 2 WEG möglicherweise anders zu bewerten. Die Hürden könnten weniger hoch sein. In Extremfällen bleibt dem Einzelnen bzw. der Minderheit, die einen geltenden Verteilerschlüssel für unfair hält, nach derzeitiger Rechtslage nur der erswerliche Weg über § 10 Abs. 2 WEG.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

2. Relevante Gesetzesnovellen

LFW24 – Neuer 24h-Lieferantenwechsel seit 6. Juni 2025: Änderungen und Handlungsbedarf

Seit dem 6. Juni 2025 ist es Pflicht, einen werktäglichen 24-Stunden-Wechsel des Stromanbieters umsetzen zu können. Immobilienverwaltungen müssen Prozesse, Daten und IT-Systeme anpassen, um Fristen einzuhalten, Versorgungsunterbrechungen zu vermeiden und neue Chancen bei Allgemeinstromverträgen zu nutzen.

Die Bundesnetzagentur hat mit dem Beschluss BK6-22-024 die Weichen für einen verpflichtenden werktäglichen 24-Stunden-Lieferantenwechsel (LFW24) im Strommarkt gestellt – dieser trat zum 6. Juni 2025 verbindlich in Kraft. Grundlage ist die EU-Elektrizitätsbinnenmarkttrichtlinie 2019/944, die einen schnelleren Anbieterwechsel für Endkunden fordert. Die Umsetzung erfolgte in Deutschland über das Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende (GNDEW), das im Mai 2023 rechtsverbindlich wurde.

Im Anschluss eröffnete die Bundesnetzagentur im Februar 2023 das förmliche Festlegungsverfahren (Az. BK6-22-024). Nach Auswertung der Stellungnahmen veröffentlichte die Beschlusskammer 6 am 21. März 2024 die endgültige Festlegung. Ursprünglich war der Start des neuen Wechselprozesses für den 4. April 2025 geplant. Aufgrund zahlreicher Hinweise aus der Branche zur technischen Komplexität verlängerte die Bundesnetzagentur die Umsetzungsfrist für Dienstleister – jedoch nur um zwei Monate bis zum 6. Juni 2025. Seit diesem Datum müssen alle betroffenen Unternehmen ihre Prozesse, IT-Systeme und Datenstrukturen angepasst haben. Ab dem 1. Januar 2026 ist der 24h-Wechsel verpflichtend und vollumfänglich umzusetzen.

Technische und prozessuale Änderungen

Künftig müssen Stromlieferanten innerhalb eines Werktages einen Anbieterwechsel vollziehen – inklusive Kündigung beim Vorversorger und Belieferungsbeginn durch den neuen Anbieter. Die

bisher üblichen Fristen von 7 bis 10 Werktagen gelten nicht mehr. Rückwirkende Vertragsänderungen, wie sie bislang bei verspäteter Einzugs- oder Auszugsanzeige noch möglich waren, sind nicht mehr zulässig. Die Identifikation der Verbrauchsstelle erfolgt ausschließlich über die eindeutige Marktlokations-ID (MaLo-ID). Falls einem Kunden diese nicht vorliegt, muss der zuständige Netzbetreiber sie innerhalb von zwei Stunden bereitstellen.

Die bisherigen Unterscheidungen zwischen Lieferantenwechsel, Einzug und Auszug entfallen. Jeder Wechselprozess – unabhängig vom Anlass – wird einheitlich und digital abgewickelt. Die Bilanzierung erfolgt synchron zum Lieferbeginn, wodurch auch Standardlastprofilkunden künftig tagesaktuell abgerechnet werden.

Stammdaten werden künftig nicht mehr zentral über den Netzbetreiber verteilt, sondern von jedem verantwortlichen Marktpartner direkt an alle anderen Beteiligten gemeldet. Voraussetzung ist eine hohe Datenqualität und funktionierende IT-Schnittstellen zwischen Lieferanten, Messstellenbetreibern und Verteilnetzbetreibern.

Handlungsbedarf für Immobilienverwaltungen

Die Neuregelung betrifft Immobilienverwaltungen direkt. Bei Mietwechseln ist künftig sicherzustellen, dass der neue Mieter bereits vor oder spätestens am Einzugstag einen Liefervertrag abgeschlossen hat. Erfolgt keine Anmeldung, fällt die Verbrauchsstelle automatisch in die meist teurere Grundversorgung. Eine nachträgliche Vertragsübernahme ist ausgeschlossen. Der Zeitpunkt des Wechsels muss durch eine präzise Zählerstandserfassung dokumentiert werden. Verwalter sollten sicherstellen, dass Zählerstände beim Aus- und Einzug taggenau abgelesen und an die Vertragspartner kommuniziert werden – idealerweise digital und automatisiert.

Auch für den Allgemenstrom ergeben sich neue Spielräume. Immobilienverwaltungen können künftig kurzfristiger auf Marktentwicklungen reagieren und Versorgerwechsel werktags innerhalb eines Tages umsetzen. Voraussetzung ist, dass Vertragslaufzeiten eingehalten werden und Stammdaten vollständig vorliegen. Bei Eigentümerwechseln oder Änderungen in der Verwaltung kann ebenfalls sofort ein neuer Stromvertrag abgeschlossen oder übernommen werden, wodurch Versorgungsunterbrechungen vermieden werden.

Zwingend erforderlich ist ein vollständiger Überblick über alle Zählpunkte in den verwalteten Objekten. Jede Verbrauchsstelle benötigt eine korrekte und auffindbare MaLo-ID. In vielen Altbauten ist die Datenlage unvollständig – hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Digitalisierung und Effizienzgewinne

Durch die täglich synchronisierte Verbrauchserfassung (insbesondere mit Smart-Meter-Systemen) erhalten Verwaltungen künftig Zugang zu tagesaktuellen Verbrauchsdaten. Dies erleichtert das Controlling, das Aufdecken von Anomalien sowie die Bewertung von Maßnahmen zur Energieeffizienz. Digitale Werkzeuge zur Leerstandsbelieferung, Zählerstandserfassung oder automatisierten Mieterkommunikation werden erforderlich, um die kurzen Fristen einzuhalten und Prozesse zuverlässig zu dokumentieren.

Darüber hinaus sollen durch LFW24 die Transaktionskosten für Stromanbieterwechsel, Ausschreibungen und Tarifoptimierungen attraktiver gemacht werden – gerade bei Allgemenstromverträgen. Auch dynamische Stromtarife (z. B. mit stündlicher Börsenpreisbindung) könnten an Relevanz gewinnen, da die Hemmschwelle für einen Anbieterwechsel deutlich sinkt.

LFW24 bringt Tempo, Transparenz und Eigenverantwortung in die Energiebeschaffung – auch in der Immobilienverwaltung. Wer seine Prozesse, Daten und Systeme rechtzeitig vorbereitet, kann profitieren: durch geringere Kosten, mehr Flexibilität und eine moderne Abwicklung. Es empfiehlt sich, umgehend die internen Abläufe zu überprüfen, Datenlücken zu schließen und notwendige Softwarelösungen zu implementieren.

Weitere Informationen zur Umsetzung und rechtlichen Grundlage stellt die Bundesnetzagentur unter folgendem Link bereit: https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Beschlusskammern/BK06/BK6_83_Zug_Mess/8353_Lieferantenwechsel/BK6_Lieferantenwechsel24h_node.html

Erfolgreich abgewendet: „Gebäude-TÜV“ für Wohngebäude vom Tisch **Der umstrittene Normentwurf DIN 94681 zur Verkehrssicherheitsprüfung von Wohngebäuden wurde zurückgezogen. Damit ist ein weitreichender Eingriff in die Pflichtenstruktur von Verwaltern und Eigentümern vorerst verhindert – ein bedeutender Erfolg für den VDIV und die Branche.**

Die Immobilienwirtschaft kann einen wichtigen Erfolg verzeichnen: Der Normentwurf „DIN 94681 – Verkehrssicherheitsprüfung für Wohngebäude“, vielfach als „Gebäude-TÜV“ kritisiert, wurde Anfang Mai vom zuständigen DIN-Ausschuss offiziell zurückgezogen. Damit entfällt auch die geplante Einspruchsberatung – der Normungsprozess ist beendet.

Die Norm hätte regelmäßige Prüfpflichten für bauliche Bestandteile wie Treppengeländer, Brüstungen oder Dachrinnen eingeführt, teilweise in jährlichen Intervallen. Trotz ihres formal „empfehlenden“ Charakters war absehbar, dass Gerichte, Versicherungen und Behörden die Norm in der Praxis als bindend interpretieren würden. Eine faktische Pflicht ohne gesetzliche Grundlage hätte sich etabliert – mit weitreichenden Folgen für Eigentümer und Verwalter.

Der VDIV Deutschland hatte gemeinsam mit der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) fristgerecht Einspruch gegen den Entwurf eingelegt. Die im Einspruch formulierten Kernkritiken stießen offenbar auf breite Zustimmung: fehlende gesetzliche Grundlage, versteckte Pflichtenverlagerung, erheblicher Mehraufwand, keine wirtschaftliche Folgenabschätzung und die drohende Etablierung einer Scheinpflcht durch die Hintertür.

Die Entscheidung zum Rückzug zeigt, dass strategisch platzierte Verbandsarbeit Wirkung entfaltet. Bereits 2022 konnte der VDIV erfolgreich die Einführung einer Norm zur WEG-Abrechnung verhindern. Mit der aktuellen Verhinderung eines „Gebäude-TÜV“ folgt ein weiterer Erfolg gegen die ausufernde Bürokratisierung der Branche. Gerade in Zeiten, in denen die Bundesregierung unter Bundeskanzler Merz dem Bürokratieabbau eine zentrale Rolle im Koalitionsvertrag einräumt, ist dieses Ergebnis ein wegweisendes Signal.

„Wer Bürokratie abbauen will, muss auch bereit sein, überflüssige Normierungsprojekte zu stoppen. Wir freuen uns, dass unsere Einwände gehört wurden – Eigentum muss verwaltbar und bezahlbar bleiben.“ kommentiert Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.

Rekordschulden beschlossen – bei wem kommen die Milliarden tatsächlich an? Kehrtwende in der Finanzpolitik für Wachstum, Klimaschutz und Sicherheit

Mit Rekordinvestitionen in Höhe von über 500 Milliarden Euro will die Bundesregierung den Umbau von Wirtschaft und Infrastruktur finanzieren. Für die Immobilienverwaltung zentral: 16,5 Milliarden Euro für Klimaschutz im Gebäudesektor. Doch ohne klare Förderarchitektur droht erneut eine geringer Mittelabruf.

Die Bundesregierung hat den Bundeshaushalt 2025 beschlossen und damit eine neue Phase expansiver Haushaltspolitik eingeläutet. Kern des Entwurfs sind Investitionen auf historischem Höchststand – finanziert durch umfassende Kreditermächtigungen und verfassungsrechtliche Neuregelungen (Art. 143h GG). Ziel ist es, zentrale Transformationsbereiche wie Infrastruktur, Digitalisierung und Klimaschutz massiv zu fördern.

Für die Immobilienwirtschaft besonders relevant ist das neu geschaffene Sondervermögen „Infrastruktur und Klimaneutralität“ (SVIK), über das im kommenden Jahr 327 Millionen Euro für wohnungspolitische Maßnahmen bereitstehen. Enthalten sind Förderprogramme wie „Eigentum für Familien“, „Gewerbe zu Wohnen“, „Jung kauft alt“ und der „Klimafreundliche Neubau“.

Parallel dazu sollen 16,5 Milliarden Euro aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) in den Gebäudebereich fließen. Davon entfallen allein 15,3 Milliarden Euro auf die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Inwiefern diese Mittel tatsächlich Wirkung entfalten, bleibt offen: Die BEG ist eng mit der angekündigten Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verknüpft, deren Ausgestaltung noch aussteht.

Zudem leidet die Förderpolitik des Bundes weiterhin unter einem strukturellen Effizienzproblem. Im Jahr 2023 lag die Mittelabflussquote im KTF lediglich bei 56 Prozent. Das heißt: Fast die Hälfte der bereitgestellten Mittel blieb ungenutzt. Der Grund liegt häufig in komplizierten Förderarchitekturen.

Der VDIV fordert daher eine schnelle Konkretisierung der Programme. Die angekündigte Vereinfachung der Förderbedingungen müsse nun zügig umgesetzt werden, um die Investitionen tatsächlich im Gebäudebestand wirksam werden zu lassen. Im Fokus stehen dabei langfristig planbare Anreize für energetische Sanierungen sowie der flächendeckende Ausbau der Ladeinfrastruktur in Wohnungseigentümergeinschaften.

„Die Schulden sollen auf einen historischen Höchststand steigen. Förderpolitik mit der Gießkanne kann nicht der richtige Weg sein. Die Mittel müssen zielgerichtet eingesetzt werden, um Fortschritte beim Klimaschutz im Gebäudebestand zu erzielen“, bewertet Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV), die Haushaltspläne.

Klar ist: Die politische Bereitschaft zur Investition ist vorhanden. Ob daraus jedoch ein wirksamer Impuls für den Wohngebäudebestand entsteht, hängt maßgeblich von der Umsetzungsqualität in den kommenden Monaten ab. Die Branche erwartet hierzu belastbare Klarheit, spätestens nach Abschluss der vorläufigen Haushaltsführung im September.

[Das gesamte Statement des VDIV Deutschland zu den Haushaltsplänen der Bundesregierung lesen Sie hier.](#)

TKG-Novelle beschlossen: Glasfaser- und Mobilfunkausbau erhält Vorrang bis Ende 2030

Der Digitalausschuss des Bundestags hat dem TKG-Änderungsgesetz zugestimmt. Der Ausbau von Glasfaser und Mobilfunk wird bis 2030 als „überragendes öffentliches Interesse“ eingestuft.

Mit der Zustimmung zum TKG-Änderungsgesetz 2025 hat der Bundestagsausschuss für Digitales und Staatsmodernisierung ein zentrales Signal für die Beschleunigung des digitalen Infrastrukturausbaus in Deutschland gesetzt. Ziel des Gesetzes ist es, Ausbauvorhaben im Bereich Glasfaser und Mobilfunk rechtlich zu privilegieren, indem ihre besondere Bedeutung gesetzlich festgeschrieben wird. Die Einstufung als „überragendes öffentliches Interesse“ soll sicherstellen, dass Netzausbauprojekte bei Genehmigungsverfahren vorrangig behandelt werden.

Die Regelung ist bis zum 31. Dezember 2030 befristet und soll die Planungs- und Umsetzungssicherheit für alle beteiligten Akteure verbessern. Insbesondere die vielfach langwierigen Genehmigungsprozesse auf kommunaler Ebene sollen durch die Neuregelung vereinfacht werden. Kommunen und Baubehörden sind künftig verpflichtet, den Vorrang des Netzausbaus in ihren Entscheidungen zu berücksichtigen.

Gerade bei Wohnungseigentümergeinschaften kann die neue Rechtslage dabei helfen, Erschließungsprojekte rechtssicher und effizient umzusetzen. Dennoch bleibt ein erhöhter

Koordinierungsaufwand bestehen: Bauzeitenpläne, technische Abstimmungen und Kommunikation mit Eigentümern erfordern klare Prozesse und professionelle Begleitung.

Genehmigungen für erneuerbare Energien sollen ab November schneller und vollständig digital erfolgen

Ein neuer Gesetzentwurf der Regierungsfractionen soll Genehmigungsverfahren für Wind- und Solaranlagen drastisch beschleunigen. Ab November 2025 sind verpflichtend elektronische Anträge vorgesehen. Photovoltaikprojekte in Wohnungseigentümergeinschaften könnten profitieren.

Mit dem „Gesetz zur Umsetzung der RED III-Richtlinie“ wollen CDU/CSU und SPD die langwierigen Genehmigungsverfahren für Projekte im Bereich der erneuerbaren Energien in Deutschland spürbar verkürzen. Der Entwurf, der am 27. Juni erstmals im Bundestag beraten wurde, sieht umfangreiche Änderungen unter anderem im Bundes-Immissionsschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz und Baugesetzbuch vor. Ziel ist es, Hindernisse für den Ausbau der Solar- und Windenergie systematisch abzubauen, insbesondere außerhalb von planerisch festgelegten Beschleunigungsgebieten.

Kern des Entwurfs ist die Einführung verbindlicher Höchstfristen für Genehmigungsverfahren. Diese sollen – je nach Art und Komplexität des Vorhabens – zwischen einem Monat und zwei Jahren liegen. Zudem sollen Antragsteller künftig ihre Unterlagen zentral bei einer einheitlichen Stelle einreichen können, die das Verfahren koordiniert und alle beteiligten Fachbehörden einbindet. Spätestens ab dem 21. November 2025 sind alle Verfahren ausschließlich elektronisch durchzuführen.

Für die Immobilienwirtschaft, insbesondere für größere Wohnungseigentümergeinschaften, bedeutet diese Initiative neue Chancen. Ob Photovoltaik auf dem Gemeinschaftsdach, Quartierslösungen mit Wärmepumpen oder die Kombination mit E-Ladeinfrastruktur: Solche Maßnahmen erfordern bisher oft langwierige Abstimmungen mit Baubehörden, Denkmalschutz, Netzbetreibern und Umweltstellen. Die Einführung zentraler und digitaler Verfahren kann hier zu spürbaren Erleichterungen führen.

Wesentlich für das Gelingen ist die Verlässlichkeit der Fristen sowie die Praxistauglichkeit der geplanten Antragsplattformen. Auch kleinere Verwaltungsakte, etwa bei Nutzungsänderungen von Kellerräumen für Technikzentralen oder für PV-Nebenanlagen, könnten künftig effizienter abgewickelt werden. Mit dem neuen Gesetz reagiert die Regierung auf die RED III-Vorgaben der EU, die eine Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien auf mindestens 42,5 Prozent bis 2030 fordern. Während die Umsetzung unter der vorherigen Ampelkoalition ins Stocken geraten war, soll der aktuelle Entwurf nun für Planungssicherheit sorgen.

[Der Entwurf](#) wurde im Anschluss zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit überwiesen.

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

Steigende Heizkosten, sinkende Akzeptanz: Warum Klimapolitik mehr Transparenz und soziale Ausgewogenheit braucht

Die Heiz- und Energiekosten steigen – doch das Verständnis für die Gründe dahinter bleibt gering. Eine neue Umfrage zeigt: Nur fünf Prozent der Deutschen wissen, warum der CO₂-Preis erhoben wird oder wie sich der Emissionshandel konkret auf ihre Kosten auswirkt. Diese Wissenslücke ist symptomatisch für ein zentrales Versäumnis der Klimapolitik – nicht nur in Deutschland, sondern europaweit.

Parallel zeigt eine globale Ipsos-Erhebung zum Klimabewusstsein: Zwar wächst die Sorge über den Klimawandel, doch individuelle Handlungsbereitschaft und Vertrauen in politische Maßnahmen nehmen ab.

ETS II und der CO₂-Preis: Ein System mit Erklärungsbedarf

Ab 2027 tritt die nächste Stufe des EU-Emissionshandels (ETS II) in Kraft: Dann müssen auch Akteure aus den Sektoren Gebäude und Verkehr CO₂-Zertifikate erwerben. Der CO₂-Preis soll von derzeit 55 Euro auf bis zu 149 Euro pro Tonne steigen. Relevant wird das in Kombination mit dem seit 1. Januar 2023 geltenden CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Es regelt, wie eben diese steigenden CO₂-Kosten für Heiz- und Warmwasserkosten zwischen Vermietern und Mietern aufzuteilen sind – verbindlich für alle Abrechnungszeiträume ab diesem Datum. Es soll Mieter finanziell entlasten und Vermieter zu Investitionen in die energetische Sanierung ihrer Gebäude zu motivieren. Die Regelung gilt für alle Wohngebäude, die fossile Brennstoffe zur Wärme- und Warmwassererzeugung nutzen, sowie für gewerbliche Wärmelieferungen – auch dann, wenn ein CO₂-Preis im Rahmen des EU-Emissionshandels (EU-ETS) fällig ist. Die CO₂-Kosten werden nach einem zehnstufigen Modell verteilt: Je höher der spezifische CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr, desto größer ist der Kostenanteil, den der Vermieter tragen muss. Grundlage für die Berechnung sind standardisierte Emissionsfaktoren gemäß dem Brennstoffemissionshandelsgesetz.

Ziel des ETS II ist es, die Nutzung fossiler Energieträger zu verteuern und klimaschonende Technologien wettbewerbsfähiger zu machen. Doch nur ein Bruchteil der Bevölkerung versteht dieses Prinzip. Laut einer Umfrage des Unternehmens Aira wissen 35 Prozent nichts über den Emissionshandel, und lediglich fünf Prozent können die Auswirkungen auf ihre Heizkosten korrekt einschätzen.

Diese Informationslücke ist gravierend. Denn sie schwächt die Akzeptanz der Maßnahme – gerade bei einkommensschwächeren Haushalten, die besonders stark unter steigenden Heizkosten leiden. Zwar sieht der ETS II Ausgleichsmechanismen vor, etwa durch Rückverteilung der Einnahmen über Sozialfonds oder nationale Klimagelder. Doch weder auf europäischer noch auf deutscher Ebene existieren dafür bislang belastbare Umsetzungspläne.

Soziale Schieflage bei der Klimafinanzierung

Die Klimapolitik krankt derzeit an sozialer Ungleichverteilung. Laut Sachverständigenrat für Klimafragen profitieren bisher vor allem einkommensstarke Haushalte von Fördermaßnahmen – beispielsweise bei der Umstellung auf Wärmepumpen. Für ärmere Haushalte fehlen hingegen Mittel, um sich an die steigenden CO₂-Preise anzupassen. Das von der Vorgängerregierung geplante „Klimageld“, mit dem alle Haushalte einen Teil der CO₂-Einnahmen zurückerhalten sollten, wurde von der neuen Bundesregierung aufgegeben. Stattdessen will man die Strompreise senken und großvolumige Klimainvestitionen finanzieren – ein Schritt, der zwar ökonomisch sinnvoll erscheinen mag, aber eine sozialpolitische Wirkung verfehlt.

Globale Wahrnehmung: Mehr Sorge, weniger Handlung

Auch international zeigt sich ein paradoxes Bild. Laut Ipsos-Klimareport 2024 sind 74 Prozent der Menschen besorgt über die Auswirkungen des Klimawandels im eigenen Land – besonders in hoch gefährdeten Regionen wie den Philippinen oder der Türkei. Gleichzeitig glaubt nur noch eine Minderheit, dass individuelle Maßnahmen wirklich entscheidend seien. Die Überzeugung, dass persönliche Beiträge zur Klimarettung zählen, ist seit 2021 weltweit rückläufig.

In Europa verbinden viele Menschen die Energiewende zudem mit steigenden Haushaltskosten und sind gegenüber Technologien wie E-Mobilität skeptisch. Diese Wahrnehmung deckt sich mit der deutschen Debatte um Heizungsmodernisierung, Förderpolitik und steigende CO₂-Kosten.

Klimapolitik braucht Transparenz und Teilhabe

„Ohne klare, nachvollziehbare Kommunikation und zielgerichtete soziale Ausgleichsmechanismen droht die Legitimation der Klimapolitik zu erodieren“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Er fordert konkrete Gegenmaßnahmen: „Erstens: Die Bevölkerung muss besser über die Wirkmechanismen des Emissionshandels und die Bedeutung steigender CO₂-Preise informiert werden. Zweitens: Förderprogramme und Rückverteilungssysteme müssen so gestaltet sein, dass sie insbesondere einkommensschwache Haushalte zur Umstellung befähigen. Drittens: Politische Maßnahmen sollten nicht nur technologisch sinnvoll, sondern auch gesellschaftlich vermittelbar und gerecht sein.“

Solange CO₂-Bepreisung als bloße Kostensteigerung empfunden wird – ohne wahrnehmbaren Nutzen oder Rückfluss – wird sie auf Widerstand stoßen. Die Herausforderung für die neue Bundesregierung besteht daher darin, eine klimagerechte und sozial ausgewogene Politik nicht nur zu entwickeln, sondern auch verständlich zu kommunizieren und konsequent umzusetzen.

Heizwende in der Sackgasse? Warum die Wärmepumpe mehr als nur Förderung braucht

Der Wunsch nach klimaneutralem Bauen ist groß – doch die Realität zeigt: Es wird immer schwieriger, diesen Anspruch bezahlbar umzusetzen. Die Kombination aus drastisch gestiegenen Baukosten, komplexer Regulierung und einer ineffizienten Förderpolitik bringt selbst ambitionierte Projekte an ihre wirtschaftlichen Grenzen. Besonders deutlich zeigt sich dies am Beispiel der Wärmepumpe: technisch ausgereift, politisch gewollt – aber wirtschaftlich oft unattraktiv.

Bauen am Limit: 6.000 Euro pro Quadratmeter – auch auf dem Land

Was in Zeiten niedriger Zinsen lange unbemerkt blieb, entfaltet nun bei gestiegenem Zinsniveau volle Wirkung. Laut einer Studie der Arge Kiel und Regiocontext summieren sich die Baukostensteigerungen auf über 30 Prozent – bei gleichzeitigem Rückgang der Nachfrage. Viele Entwickler sehen sich außerstande, neue Projekte rentabel umzusetzen. Neubauten erreichen heute ein Preisniveau, das früher nur in urbanen Spitzenlagen denkbar war. Fast 6.000 Euro pro Quadratmeter für eine Neubauwohnung sind hier Realität. Die Gründe sind vielschichtig: Neben hohen Grundstückskosten treiben infrastrukturelle Zusatzaufgaben, Umweltauflagen und technische Standards die Preise in die Höhe. Bauträger übernehmen Straßenbau, Entwässerung, soziale Infrastruktur – Aufgaben, die eigentlich der öffentlichen Hand obliegen. Hinzu kommen regulatorische Anforderungen wie Barrierefreiheit, Schallschutz, Energieeffizienz und Materialstandards.

Förderpolitik als Preistreiber

Ein zusätzlicher Faktor, der für Verzerrungen sorgt, ist die Ausgestaltung der Förderlandschaft – insbesondere im Bereich Heizung. Die Wärmepumpenförderung in Deutschland ist ein Problem. „Wir haben die dümmste Wärmepumpen-Förderung der Welt“, sagt Arge-Chef Dietmar Walberg in der „Welt“. Statt fixer Zuschüsse gibt es prozentuale Förderungen, die hohe Preise begünstigen. Hersteller und Handwerksbetriebe haben keinen Anreiz zur Kostensenkung – je teurer das System, desto höher die Förderung. Ein Vergleich mit Großbritannien zeigt, dass ein fixer Förderbetrag preisdämpfend wirken kann. Dort sorgt ein einheitlicher Zuschuss für Transparenz und Wettbewerb – in Deutschland hingegen wächst der Förderbetrag mit dem Rechnungsbetrag. Die Folge: Der Markt wird künstlich verteuert, Effizienz geht verloren.

Wärmepumpenmarkt: Stabilisierung trotz Baukrise

Trotz der widrigen Bedingungen zeigt sich die Wärmepumpenbranche stabil. Im ersten Quartal 2025 wurden laut Bundesverband Wärmepumpe (BWP) rund 62.000 Geräte verkauft – ein Plus von 35 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Wachstumstreiber sind vor allem Luftwärmepumpen, deren Absatz um 39 Prozent zulegte. Der Marktanteil der Wärmepumpe bleibt mit 27 Prozent konstant – während fossile Systeme verlieren. Die Branche blickt dennoch mit

gemischten Gefühlen auf die Zukunft. Zwar wird für das Gesamtjahr ein Marktwachstum von 30 Prozent erwartet. Doch dies gelingt nur, wenn zwei Bedingungen erfüllt sind: verlässliche Rahmenbedingungen und sinkende Strompreise. Letzteres ist im Koalitionsvertrag vorgesehen – muss jedoch rasch umgesetzt werden, um die Wettbewerbsnachteile der strombetriebenen Wärmepumpe gegenüber dem weiterhin steuerlich begünstigten Gas zu kompensieren.

Weniger Komplexität, mehr Wirkung

Der Ruf nach Vereinfachung wird lauter. Zwar kündigt der Koalitionsvertrag eine Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an, doch bleibt offen, welche Änderungen geplant sind. „Entscheidend ist nun Planungssicherheit, nicht die vollständige Rücknahme der Reform. Andernfalls droht neue Verunsicherung bei Eigentümern und Investoren“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. Die Wärmewende kann gelingen – aber nur, wenn die Förderpolitik neu gedacht, Bauvorgaben realitätsnah angepasst und regulatorische Prozesse verschlankt werden. Technologisch ist vieles möglich, wirtschaftlich bleibt es herausfordernd.

Klimaziel 2030 erreichbar – strukturelle Risiken bleiben aber bestehen ***Deutschlands Emissionsziele für 2030 könnten trotz Fehlentwicklungen im Gebäudesektor erreicht werden. Der Preis dafür: eine schwache Konjunktur. Langfristig droht eine Zielverfehlung ohne politische Nachsteuerung.***

Der Expertenrat für Klimafragen der Bundesregierung hat seinen jüngsten Prüfbericht vorgelegt – mit einer bemerkenswerten Kernaussage: Trotz wiederholter Zielverfehlungen in den Sektoren Gebäude und Verkehr könnte Deutschland das Emissionsziel von minus 65 Prozent bis 2030 noch erreichen. Der Hauptgrund: ein durch die schwache Konjunktur entstandener Emissionspuffer.

Im Gebäudesektor wurden die vorgegebenen Jahresemissionsmengen auch 2024 erneut überschritten, zum fünften Mal in Folge. Dies belastet insbesondere die europäische Zielerreichung, da hier sektorspezifisch bilanziert wird. Auf nationaler Ebene entlastet die Delle in der Baukonjunktur kurzfristig die Statistik, löst aber keines der strukturellen Probleme.

Ohne ein neues Klimaschutzprogramm mit konkreten Maßnahmen zur Sanierung des Gebäudebestands droht ab 2030 eine deutliche Zielverfehlung – mit Milliardenkosten durch EU-Strafzahlungen. Besonders kritisch ist die Situation bei den sogenannten Restemissionen und im Landnutzungssektor. Der Expertenrat fordert daher eine umfassende Neuausrichtung der Klimapolitik auch auf Bundesebene.

Für die Immobilienbranche bleibt die Herausforderung bestehen: Wie lassen sich ambitionierte CO₂-Ziele mit marktwirtschaftlicher Praxis vereinbaren? Verwalter und Eigentümer benötigen Planungssicherheit, um Investitionen in energetische Sanierungen, Heizungstausch und Gebäudetechnik nachhaltig zu steuern.

Steigender CO₂-Preis ab 2027: deutlich höhere Kosten drohen ***Ab 2027 wird der CO₂-Preis für Gebäudeemissionen durch den Markt bestimmt. Für Eigentümer schlecht sanierter Immobilien steigen damit die jährlichen Zusatzkosten spürbar. Immobilienverwalter sollten frühzeitig reagieren – insbesondere bei älteren Mehrfamilienhäusern mit fossiler Heiztechnik.***

Ab dem Jahr 2027 wird der Preis für CO₂-Emissionen im Gebäudesektor nicht mehr staatlich festgelegt, sondern im Rahmen des europäischen Emissionshandels ETS II durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Das hat weitreichende Folgen für Eigentümer von Immobilien mit schlechter energetischer Bilanz, vor allem im Mietsegment.

Während bislang Mieter den Großteil der Heizkosten tragen, verändert sich das Bild zunehmend: Die 2023 eingeführte Kostenaufteilung des CO₂-Preises zwischen Mietern und Vermietern

berücksichtigt die energetische Qualität der Gebäude. Je schlechter die Effizienz, desto höher der Anteil für die Eigentümer. Dieser Mechanismus bleibt bestehen und wird ab 2027 durch deutlich volatilere CO₂-Preise ergänzt.

Simulation zeigt: mehrere Hundert Euro Zusatzkosten jährlich möglich

Das Klima-Start-up Purpose Green hat auf Basis unterschiedlicher Szenarien durchgerechnet, wie sich der Emissionshandel auf typische Mehrfamilienhäuser auswirken könnte. Die Ergebnisse deuten auf jährliche Mehrkosten im mittleren bis hohen dreistelligen Bereich hin – allein für die CO₂-Komponente. Betroffen sind vor allem Gebäude mit hohem Heizwärmebedarf und fossil betriebener Technik wie Öl- oder Gaskessel.

Sanierte Immobilien gewinnen an Attraktivität

Auf dem Immobilienmarkt zeichnen sich bereits klare Präferenzen ab: Käufer sind zunehmend bereit, höhere Preise für sanierte und energieeffiziente Objekte zu zahlen. Der Vorteil liegt auf der Hand – geringere laufende Kosten und ein besserer Schutz vor langfristigen Preisrisiken. Für Bestandhalter energetisch schlechter Objekte steigt damit nicht nur der Druck durch CO₂-Kosten, sondern auch das Risiko eines Wertverlusts.

Immobilienverwalter sollten ihre Kunden frühzeitig über die künftige CO₂-Kostenbelastung informieren. Ein energetisches Monitoring des Bestands sowie mittel- bis langfristige Sanierungsstrategien werden zur zentralen Managementaufgabe. Fördermittelberatung, technische Bewertung und die Entwicklung von Sanierungsfahrplänen gewinnen dabei weiter an Bedeutung – nicht zuletzt, um potenzielle Wertverluste zu vermeiden und regulatorische Risiken abzufedern.

Neuer Leitfaden unterstützt den Ausbau von Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern

Mit zunehmender Relevanz der Elektromobilität wächst der Bedarf an Ladeinfrastruktur in Wohngebäuden. Eine neue Publikation der Nationalen Leitstelle Ladeinfrastruktur bietet konkrete Hilfestellungen für Eigentümer, Mieter und Immobilienverwaltungen. Technische, rechtliche und planerische Aspekte stehen dabei im Fokus.

In der täglichen Verwaltungspraxis steht der Tagesordnungspunkt „Einbau von Ladeinfrastruktur“ inzwischen regelmäßig auf der Agenda. Immobilienverwaltungen sehen sich dabei einer Vielzahl an Herausforderungen gegenüber. Neben den rechtlichen Neuerungen durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) müssen sie sich auch intensiv mit technischen und planerischen Aspekten auseinandersetzen.

Gerade Letztere stellen in der Praxis oft die größere Hürde dar. Ein solides technisches Grundverständnis ist unerlässlich, um bei Planungen, Ausschreibungen und der Umsetzung auf Augenhöhe mit Eigentümern, Mietern und ausführenden Fachfirmen agieren zu können. Für viele Verwaltungen, die sich erstmals mit der Elektrifizierung von Stellplätzen befassen, ist dies Neuland. Eine fundierte Vorbereitung und praxisnahe Orientierungshilfen sind daher unverzichtbar.

Um den Einstieg zu erleichtern, stellt die Nationale Leitstelle Ladeinfrastruktur in der NOW GmbH nun eine neue Publikation bereit: „Einfach laden an Mehrparteienhäusern“. Der Leitfaden richtet sich gezielt an Eigentümer, Mieter und Verwaltungen und vermittelt praxisnah die wesentlichen technischen und rechtlichen Grundlagen für den Aufbau von Ladeinfrastruktur an Wohngebäuden.

Angesichts von rund 21 Millionen Mehrparteienhäusern und fast 9 Millionen Stellplätzen abseits öffentlicher Straßen liegt hier ein enormes Potenzial für die Energiewende. Der Leitfaden zeigt konkrete Wege auf, wie dieses Potenzial erschlossen werden kann.

Schwerpunkte der neuen Handreichung sind Bedarfsermittlung, Rechte und Zustimmungspflichten in Eigentümergemeinschaften sowie die technische Integration der Ladeinfrastruktur in bestehende

Elektroinstallationen. Besonders praxisrelevant sind die Lösungsvorschläge für typische Herausforderungen, wie begrenzte Netzanschlussleistungen, Nutzung von Gemeinschaftseigentum oder Abrechnungslösungen für geteilte Stellplätze.

Auch die Integration erneuerbarer Energien und die Gestaltung von Zugangskontrollen werden thematisiert. Damit richtet sich die Publikation explizit an die praktische Umsetzung vor Ort und ergänzt bestehende technische und rechtliche Leitlinien.

Für Immobilienverwaltungen bietet der Leitfaden eine wertvolle Grundlage, um entsprechende Projekte fachkundig begleiten und umsetzen zu können. Angesichts der politischen Zielsetzungen, die Ladeinfrastruktur flächendeckend auszubauen, und der steigenden Nachfrage seitens der Bewohner ist es für Immobilienverwaltungen heute wichtiger denn je, sich aktiv mit dem Thema auseinanderzusetzen und die notwendigen Kenntnisse systematisch aufzubauen.

Der [Leitfaden](#) steht ab sofort [hier](#) kostenfrei zur Verfügung. Der VDIV Deutschland gibt eine Beschlussvorlagensammlung zum Thema E-Mobilität für Wohnungseigentümergeinschaften heraus - sie bildet den aktuellen rechtlichen sowie kaufmännisch-technischen Stand der Dinge ab. Außerdem sind praxisnahe Fallbeispiele erläutert und umfangreiche Beschlussvorlagen zur Einrichtung, Kostentragung und Nutzung enthalten. [Hier geht's zum Download.](#)

Energieberater fordern von der Politik Kontinuität und praxisnahe Vereinfachung im GEG

Eine neue Marktuntersuchung zeigt: Energieberater beurteilen das Gebäudeenergiegesetz (GEG) mehrheitlich positiv. Sie wünschen sich jedoch mehr Verständlichkeit, Technologieoffenheit und eine kontinuierliche Förderpolitik. Für Immobilienverwaltungen wäre dies ein wichtiger Impuls für planungssichere Sanierungsprojekte.

Eine aktuelle Untersuchung von Sirius Campus beleuchtet die Perspektive der Energieberater zur Energiewende und zum Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das Ergebnis: 56 Prozent der befragten Energieberater bewerten das GEG positiv, darunter besonders die Vollzeit-Energieberater und die „Optimisten der Energiewende“ (wie sie die Studie nennt).

Gleichzeitig zeigt sich aber auch: Viele Berater wünschen sich mehr Vereinfachung und klarere Strukturen im Gesetzestext. Vor allem der § 71 GEG mit den detaillierten Anforderungen an Heizungsanlagen wird teils als zu komplex wahrgenommen. 31 Prozent wünschen eine leichte, 18 Prozent eine deutliche Reduktion der Anforderungen für neue Heizsysteme.

Besonders wichtig erscheint die Kontinuität der Förderpolitik, um Planungssicherheit zu bieten. Mehr Flexibilität, Technologieoffenheit und gezielte Förderung einzelner Gewerke – etwa bei der Gebäudehülle – stehen ebenfalls weit oben auf der Wunschliste.

Die Untersuchung zeigt auch: Trotz eines gefühlten Nachfragerückgangs bei Beratungsaufträgen bleibt die Motivation der Berater hoch. Knapp zwei Drittel der Befragten wollen ihre Tätigkeit ausbauen; 13 Prozent planen sogar Neueinstellungen. Dass die Nachfrage pro Berater gesunken ist, liegt laut Sirius Campus vor allem an der stark gestiegenen Zahl der Energieberater – von rund 13.000 in 2023 auf rund 20.000 Ende 2024.

Die Zusammenarbeit mit Fördergebern wie BAFA und KfW wird mittlerweile besser bewertet als im Vorjahr. Vor allem beim BAFA sorgt eine schnellere Bearbeitung für bessere Urteile. Verbesserungsbedarf sehen die Berater allerdings noch bei Erreichbarkeit und Ansprechpartnern.

Für Immobilienverwaltungen ergeben sich aus der Untersuchung klare Impulse: Planungssicherheit, verständliche Vorgaben und eine gut steuerbare Förderlandschaft sind entscheidend, um Eigentümer zu Sanierungen zu motivieren und Projekte erfolgreich umzusetzen. Angesichts eines von den Energieberatern eingeschätzten durchschnittlichen Investitionsvolumens

von 84.000 Euro pro Sanierungsprojekt im privaten Wohngebäude bleibt das Thema für die Branche hochrelevant.

Weitere Informationen zur Marktuntersuchung „Monitor zur Energiewende“ mit Umsetzungsempfehlungen für den Aufbau von Interesse an einer energetischen Sanierung und für einen optimalen Beratungsprozess sowie wirksamer Angebotslegung finden Sie hier.

Studie zeigt: Ohne Gebäudesanierung drohen massive Heizkosten und steigender Strombedarf

Eine neue Studie des IÖW warnt: Ohne energetische Sanierung explodieren Stromverbrauch, Heizkosten und Netzbelastung. Für Immobilienverwaltungen heißt das: Jetzt handeln, strategisch planen und Eigentümer beraten.

Die aktuelle Studie des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) im Auftrag der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz (DENEFF) kommt zu einem klaren Ergebnis: Ohne konsequente energetische Sanierungen im Gebäudebestand ist die Wärmewende nicht machbar. Bis zu 153 Terawattstunden zusätzlicher Strombedarf pro Jahr wären die Folge von ausbleibender Sanierung – das entspricht etwa einem Drittel des heutigen Nettostromverbrauchs in Deutschland.

Der Grund: Setzt man bei der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung auf elektrische Systeme wie Wärmepumpen, ohne gleichzeitig die Gebäudehülle zu verbessern, steigen sowohl Energieverbrauch als auch Belastung der Stromnetze drastisch an. Die Studie warnt vor massiven Lastspitzen im Winter, steigenden Heizkosten für Bewohnerinnen und Bewohner sowie milliardenschweren Folgekosten für Infrastruktur und Energieversorgung.

Besonders betroffen ist der große Bestand unsanierter Mehrfamilienhäuser. Ein Bereich, in dem Wohnungseigentümergeinschaften eine Schlüsselrolle spielen. In der Praxis zeigt sich: Viele Eigentümergeinschaften zögern, Sanierungen anzustoßen, obwohl ohnehin Instandhaltungsmaßnahmen anstehen. Genau hier liegt laut IÖW das Potenzial: Werden sogenannte „Sowieso-Kosten“ genutzt, können energetische Maßnahmen oft wirtschaftlich integriert werden.

Aktuelle Heizkostenabrechnungen zeigen die Dringlichkeit: 2024 mussten viele Haushalte deutlich höhere Heizkosten tragen – trotz gesunkenem Verbrauch. Der Wegfall der Gaspreisbremse und langfristige Preissteigerungen wirken sich mit Verzögerung aus und belasten nun Eigentümer und Mieter gleichermaßen.

Im vierten Quartal 2025 erscheint eine neue VDIV-Fachpublikation zur energetischen Sanierung mit konkreten Praxisempfehlungen für die WEG-Verwaltung. Immobilienverwaltungen sollten diesen Impuls nutzen und den Gebäudebestand zukunftssicher aufstellen, bevor weitere Preiswellen folgen.

Kostenfalle Gasanschluss: Beim Stilllegen können große Kosten entstehen

Die Stilllegung von Gasanschlüssen kann Eigentümer mehrere Tausend Euro kosten – ohne klare Rechtsgrundlage. Eine neue Untersuchung zeigt einen Flickenteppich an Gebühren.

Wer in Deutschland von Gas auf Wärmepumpe umsteigen will, stößt nicht nur auf technische Hürden, sondern zunehmend auch auf wirtschaftliche Unsicherheiten. Denn für die Stilllegung eines Gasanschlusses – also die Verplombung der Leitung und den Ausbau des Gaszählers – können Hauseigentümer mit mehreren Tausend Euro belastet werden. In Einzelfällen verlangen Netzbetreiber sogar bis zu 6000 Euro.

Das zeigt eine aktuelle Erhebung der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen, die bei allen regionalen Gasnetzbetreibern im Bundesland nach den Gebühren für die Stilllegung gefragt hat.

Ergebnis: Zwei Drittel der Betreiber verlangen keine Kosten. Doch die übrigen fordern teils hohe Pauschalen. Im Durchschnitt fallen rund 930 Euro für einfache Stilllegungen an, vollständige Rückbauten kosten im Schnitt 1750 Euro. Rechtsgrundlagen für diese Praxis fehlen bislang weitgehend. Laut einem Rechtsgutachten im Auftrag des Bundesverbands Wärmepumpe (BWP) besteht erheblicher Klärungsbedarf: Die bestehende Niederdruckanschlussverordnung lässt keine eindeutige Bewertung der Kostenüberwälzung zu.

Für Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften ergibt sich daraus ein erhebliches Risiko: Bei der strategischen Planung von Heizungsmodernisierungen oder Quartierslösungen bleibt derzeit unklar, mit welchen Zusatzkosten konkret zu rechnen ist. Ein Zustand, der sowohl Investitionsentscheidungen als auch die Kommunikation mit Eigentümerinnen und Eigentümern erschwert.

Zudem hat die Frage Systemrelevanz: Der politisch gewünschte Umstieg auf klimafreundliche Heizungen, insbesondere Wärmepumpen, wird durch unklare Stilllegungskosten gehemmt. Verbraucherschützer und Rechtsexperten fordern daher eine bundeseinheitliche Regelung. Diskutiert wird etwa eine Umlegung der Rückbaukosten auf alle verbleibenden Gaskunden. Ein Vorschlag, der jedoch neue soziale Verwerfungen nach sich ziehen könnte.

Noch immer werden rund 56 Prozent der Wohnungen in Deutschland mit Gas beheizt. Doch mit steigenden CO₂-Kosten, dem Auslaufen der Gaspreisbremse und neuen Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz steigt der Handlungsdruck.

[Zu den Infos der Verbraucherzentrale NRW geht es hier.](#)

4. Mieten, kaufen, wohnen

Belastung durch Wohnkosten wächst

Mieten belasten zunehmend die Einkommen der Menschen in Deutschland. Parallel steigen die Immobilienpreise erneut. Die Mietpreisbremse wird verlängert – eine geplante Ausweitung auf Neubauten wurde jedoch abgewendet. Die Branche mahnt politische Stabilität an, um dringend benötigten Wohnraum zu sichern.

Eine aktuelle repräsentative YouGov-Umfrage zeigt: Mehr als 15 Prozent der Mieter geben über die Hälfte ihres Nettoeinkommens für Miete aus, drei Prozent sogar über 70 Prozent. Gleichzeitig steigen die Immobilienpreise in allen Segmenten weiter an.

Der Europace-Hauspreisindex weist für Mai 2025 ein Plus von 0,53 Prozent gegenüber dem Vormonat aus, im Vorjahresvergleich sogar 2,83 Prozent. Besonders deutlich verteuerten sich Bestandshäuser (+0,63 Prozent im Mai; +2,96 Prozent im Jahresvergleich) und Eigentumswohnungen (+0,4 Prozent im Mai; +3,71 Prozent im Jahresvergleich). Auch die Preise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser legten um 0,57 Prozent im Mai zu.

Tatsächlich zeigt die YouGov-Umfrage, wie kritisch die Wohnkostenbelastung vieler Haushalte inzwischen ist: Während nur acht Prozent der Befragten weniger als 20 Prozent ihres Nettoeinkommens für Miete aufwenden, bei knapp der Hälfte der Mieter liegt der Anteil bei 20 bis 39 Prozent. 17 Prozent zahlen 40 bis 49 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen.

Gleichzeitig bestehen erhebliche regionale Unterschiede und Verwerfungen im Markt. Während viele Menschen in großzügigen Wohnverhältnissen leben, sind laut Eurostat 11,5 Prozent der Bevölkerung von Wohnraummangel betroffen. Besonders Alleinerziehende, armutsgefährdete Personen und Haushalte mit ausländischem Pass leiden unter beengten Wohnverhältnissen – mit höherer Betroffenheit in städtischen Ballungsräumen.

Wohnkosten in Deutschland auf Rekordniveau im EU-Vergleich

Deutsche Haushalte zahlen überdurchschnittlich hohe Anteile ihres Einkommens für das Wohnen. Besonders einkommensschwache Haushalte sind betroffen – und die politische Diskussion nimmt Fahrt auf.

Laut einer aktuellen Eurostat-Auswertung, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt, geben deutsche Haushalte im Schnitt 24,5 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten aus. Damit liegt Deutschland deutlich über dem EU-Durchschnitt von 19,2 Prozent. Besonders alarmierend: Bei armutsgefährdeten Haushalten steigt der Wert auf fast 44 Prozent.

Nur Dänemark und Griechenland melden noch höhere Belastungsquoten. Im Gegensatz dazu liegen die Wohnkostenanteile in Ländern wie Frankreich, Österreich oder Italien zum Teil erheblich niedriger. Die Zahlen zeigen: Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist nicht nur angespannt, sondern auch sozial zunehmend problematisch.

Für die Immobilienwirtschaft ergibt sich daraus eine klare Erwartungshaltung an die Politik. Maßnahmen wie ein bundesweiter Mietendeckel oder ein höherer Anteil gemeinnützigen Wohnraums werden wieder intensiver diskutiert. Verwalter sollten sich auf eine wachsende Regulierung vorbereiten – und gleichzeitig Transparenz und soziale Verantwortung im Bestand betonen.

Nachfrage nach Wohneigentum steigt in deutschen Großstädten

Der Eigentumsmarkt gewinnt an Dynamik. Trotz hoher Zinsen und Baukosten zieht es immer mehr Haushalte in den Immobilienkauf – besonders in den Metropolen Deutschlands.

Die angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt treibt immer mehr Menschen in Richtung Wohneigentum. Eine aktuelle Auswertung von Immoscout24 bestätigt einen deutlichen Nachfragetrend: Innerhalb eines Jahres ist das Interesse an Eigentumswohnungen in deutschen Metropolen um durchschnittlich 12 Prozent gestiegen. In Städten wie München, Frankfurt und Berlin verzeichnet das Portal sogar einen Rückgang des Verhältnisses von Miet- zu Kaufanfragen um mehr als 50 Prozent.

Zwar bleibt die absolute Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin deutlich höher, doch die Lücke schließt sich. Der Wunsch nach langfristiger Sicherheit, Inflationsschutz und Wohnkostenkontrolle motiviert zunehmend auch Haushalte, die zuvor nur zur Miete gewohnt hatten.

Für Immobilienverwalter ergeben sich daraus neue Perspektiven: Bestandsobjekte in zentralen Lagen mit moderater Energieeffizienzklasse könnten kurzfristig wieder stärker nachgefragt werden. Gleichzeitig wächst der Beratungsbedarf bei Käuferinnen und Käufern, die sich erstmals mit Themen wie Eigentümergemeinschaft, Instandhaltungsrücklage und Teilungserklärung beschäftigen.

Auch institutionelle Anleger beobachten den Trend. Infolge sinkender Renditen im Mietbereich könnte die Einzelveräußerung von Wohneinheiten eine neue strategische Option werden – insbesondere dort, wo sich Sanierungen wirtschaftlich darstellen lassen.

Wohnimmobilienpreise: Deutschland und Spanien führen bei Kaufpreisanstieg in Europa

Im ersten Quartal 2025 zeigen sich auf dem europäischen Wohnimmobilienmarkt erneut regionale Unterschiede. Laut dem aktuellen Aviv Housing Market Report, der auf Angebotsdaten mehrerer großer Onlineplattformen basiert, verzeichneten insbesondere Deutschland und Spanien deutliche Preisanstiege – und liegen damit im europäischen Vergleich an der Spitze.

In Deutschland erhöhten sich die inserierten Wohnimmobilienpreise im Vergleich zum Vorquartal um 1,2 Prozent, was den stärksten Zuwachs seit dem ersten Quartal 2024 darstellt. Noch ausgeprägter ist der Anstieg in Spanien, wo ein Plus von 1,8 Prozent registriert wurde. Beide Länder weisen damit gegen den europäischen Trend aufwärtsgerichtete Dynamiken auf, was auf eine anhaltende Nachfrage sowie regionale Engpässe bei verfügbarem Wohnraum hindeuten könnte.

In anderen Ländern Europas verlief die Preisentwicklung hingegen rückläufig. In Italien sank das Preisniveau nach vorherigem moderatem Wachstum deutlich um 4,2 Prozent. Auch Portugal, das Ende 2024 noch kräftige Preiszuwächse verzeichnete, meldet nun ein Minus von 1,8 Prozent. Luxemburg bleibt mit minus 1,1 Prozent weiterhin im negativen Bereich.

Leichte Preissteigerungen gab es in Belgien (+ 0,9 Prozent) und Frankreich (+ 0,3 Prozent), wo sich die Märkte nach früheren Rückgängen offenbar stabilisieren. Die uneinheitliche Entwicklung unterstreicht die Bedeutung regionaler Marktbedingungen und wirtschaftlicher Rahmendaten für den europäischen Wohnimmobiliensektor.

[Den gesamten Report finden Sie hier.](#)

Kauf- und Besitznebenkosten eskalieren: politische Korrektur der Abgabenstruktur gefordert

Steigende Kaufpreise treiben Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Courtage nach oben – nun kommt auch noch die neue Grundsteuerreform hinzu. Zwei Studien belegen: Die Nebenkosten für Wohneigentum gefährden zunehmend die Investitionsbereitschaft. Reformen sind überfällig.

Immobilienwerb und -besitz in Deutschland werden zunehmend durch explodierende Nebenkosten belastet. Eine aktuelle Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Zusammenarbeit mit Empirica zeigt, dass die Kaufnebenkosten mittlerweile rund 10 Prozent des Immobilienpreises betragen – mit steigender Tendenz. Besonders alarmierend: Diese Zusatzkosten wachsen häufig sogar überproportional zu den Kaufpreisen. Ergänzt werden diese Befunde durch eine Untersuchung zur Grundsteuerreform, die bestätigt, dass auch der Besitz von Immobilien für einen Großteil der Eigentümer spürbar teurer wird.

Kaufnebenkosten steigen überproportional mit

Zu den zentralen Nebenerwerbskosten zählen Notar- und Grundbuchgebühren, Maklerprovisionen sowie die Grunderwerbsteuer. Die BBSR-Studie kritisiert, dass viele dieser Posten direkt an den Immobilienkaufpreis gekoppelt sind – so etwa die Notarkosten, die prozentual vom Objektwert berechnet werden. Dies führt dazu, dass der jüngste Preisauftrieb am Immobilienmarkt automatisch zu höheren Gebühren führt, ohne dass der tatsächliche Leistungsumfang steigt.

Ähnlich verhält es sich bei der Grunderwerbsteuer: Seit der Öffnung der Ländergesetzgebung im Jahr 2006 haben nahezu alle Bundesländer ihre Steuersätze teils massiv angehoben. Der aktuelle Durchschnitt liegt bei 5,5 Prozent, mit Höchstsätzen von 6,5 Prozent in mehreren Ländern. Eine erhebliche Steigerung gegenüber dem einst einheitlichen Satz von 3,5 Prozent.

Bei Maklerleistungen variiert die tatsächliche Belastung stark nach Region, Nachfrage und Vermarktungsaufwand. Zwar wurde die Provision gesetzlich auf Käufer und Verkäufer aufgeteilt, doch bleibt die Transparenz gering. Die Studie fordert daher die Einführung eines „Courtage-Spiegels“, analog zum Mietspiegel, mit klarer Ausweisung optionaler Leistungen und Kosten.

Verschärfende Wirkung durch Grundsteuerreform

Zur ohnehin bestehenden Belastung beim Erwerb kommt nun auch ein steuerlicher Druck auf den Immobilienbestand. Laut einer Auswertung von Haus & Grund zu rund 2.000 Grundsteuerbescheiden ist die Reform von 2025 für 79 Prozent der Eigentümer mit einer

gleichbleibenden oder sogar höheren Steuerlast verbunden. Besonders stark betroffen sind Ein- und Zweifamilienhausbesitzer, deren durchschnittliche Grundsteuer um 119 Prozent steigt. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern müssen im Schnitt 111 Prozent mehr zahlen, während die Belastung bei Eigentumswohnungen um 40 Prozent zunimmt.

Ein zentrales Problem: Viele Kommunen haben die Gelegenheit genutzt, ihre Hebesätze anzupassen, was in Kombination mit der neuen Bewertungsmethodik zu deutlich höheren Steuerbeträgen führt. Die ursprünglich versprochene „Aufkommensneutralität“ dadurch nicht mehr gegeben.

Reformvorschläge mit Signalwirkung

Beide Studien zeichnen ein klares Bild: Ohne politische Gegenmaßnahmen wird der Erwerb von Wohneigentum weiter erschwert und die laufenden Kosten für Eigentümer steigen unverhältnismäßig an. Die Empfehlungen gehen deshalb weit über kosmetische Korrekturen hinaus.

Für die Kaufnebenkosten wird eine Entkopplung der Gebühren für Notare und Gerichte vom Objektwert gefordert. Auch bei der Grunderwerbsteuer werden gezielte Entlastungen – etwa für Ersterwerber – ins Spiel gebracht. Langfristig soll eine Rückverlagerung der Steuerkompetenz auf Bundesebene mit einem Sockelsteuersatz für mehr Einheitlichkeit sorgen.

In Bezug auf die Grundsteuer wird Transparenz über die Auswirkungen der Reform verlangt. Die politische Diskussion um faire Lastenverteilung, Kostentransparenz und Investitionsanreize ist damit neu eröffnet und betrifft zunehmend auch die Profession der Immobilienverwaltung in ihrer Beratungs- und Vermittlungsrolle.

„Die Eigentumsquote in Deutschland ist auch im europäischen Vergleich weiter extrem niedrig“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Eigentumsbildung als Altersvorsorge bleibt für viele Menschen aktuell nur noch Illusion. Neben deutlich gestiegenen Baulandpreisen und Baukosten sind auch die Nebenkosten wie die Grunderwerbsteuer und gestiegene Bauzinsen ausschlaggebende Faktoren für diese fatale Entwicklung. Die Absicherung im Alter für viele Menschen steht damit auf der Kippe. Bund und Länder müssen dringend gegensteuern – von der neuen Bundesregierung erwarten wir hier entscheidende Impulse. Nur den sozialen Wohnungsbau fördern zu wollen, löst nicht die Probleme des Wohnungsmarktes. Es bedarf weiter einer Durchmischung der Wohn- und Eigentumsformen mit vergleichbaren Fördertöpfen.“