

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 4/2024

Inhaltsverzeichnis

- Delegiertenversammlung wählt Sylvia Pruß zur Präsidentin des VDIV Deutschland
- 1. Aktuelle Gerichtsurteile**
 - Klimasplitgerät: Muss der Gestattungsbeschluss sofort Auflagen für die Benutzung regeln?
 - Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau: Neuregelung in der Steuererklärung 2023
 - BGH zu Prozesskosten: Siegreicher Anfechtungskläger finanziert Gegenanwalt trotzdem anteilig mit!
 - BGH zu § 27 Abs. 2 WEG: Delegation von Entscheidungskompetenzen auf den Verwalter ist nicht nur in engen Grenzen zulässig!
 - Grundsteuer: Gerichte entscheiden zu Musterklagen
- 2. Relevante Gesetzesnovellen**
 - Neue Gesetzesänderung bringt Erleichterungen für Wohnungseigentümer und fördert den Ausbau Erneuerbarer Energien
 - Bundeskabinett beschließt Novelle des Baugesetzbuches
 - Berlin beschließt Schneller-Bauen-Gesetz: Beschleunigte Bauprozesse im Fokus
 - EU AI Act tritt in Kraft: Strenge Auflagen für KI-Einsatz
 - Gefahrstoffverordnung novelliert: Erleichterungen für Sanierungen in Bestandsgebäuden
 - Erleichterung für Betreiber von Ladesäulen und Stromspeichern geplant
 - Neue Fernwärmeverordnung: Mehr Transparenz, mehr Verbraucherrechte
- 3. Modernisieren, sanieren, erhalten**
 - Sanierungsgipfel der Gebäude-Allianz mit den zuständigen Ministerien
 - Zustimmung zur Energiewende, wachsende Nutzung vor allem von Photovoltaik
 - Neue Gesetzesänderung bringt Erleichterungen für Wohnungseigentümer und fördert den Ausbau Erneuerbarer Energien
 - Durchschnittlich 37.000 Euro pro Sanierungsprojekt – staatliche Förderung entscheidend
 - immowelt-Umfrage zeigt: Jeder vierte Eigentümer saniert
 - KfW-Heizungsförderung für alle Eigentümergruppen geöffnet
 - Ansturm auf Fördermittel für Energieberatung
 - Wann rechnen sich energetische Sanierungen?
 - Vorschläge zur sozialen Wärmewende - warmmietenneutral?
 - Studie: Investitionsentscheidung von staatlicher Förderung abhängig
- 4. Mieten, kaufen, wohnen**
 - Plus 16 Prozent: Aufwärtstrend bei Finanzierungen von Immobilien
 - Baugenehmigungen im freien Fall: Nur 106.700 Einheiten im ersten Halbjahr 2024

- Jung kauft alt – nicht mehr nur für Einfamilienhäuser
- GREIX sieht Trendwende auf dem Immobilienmarkt
- Verband Deutscher Pfandbriefbanken: Seitwärtsbewegung bei Kaufpreisen, Anstieg bei Mieten
- Neubau-Preise steigen langsamer

Delegiertenversammlung wählt Sylvia Pruß zur Präsidentin des VDIV Deutschland

Sylvia Pruß ist neue Präsidentin des VDIV Deutschland. Bei der Delegiertenversammlung wurde sie einstimmig in das Amt gewählt.

Die gelernte Gartenbauingenieurin und Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und bisherige Vizepräsidentin gründete 1996 ihre Immobilienverwaltung mit Niederlassungen in Berlin und Strausberg. Das Unternehmen Pruß Hausverwaltung betreut rund 5.000 Verwaltungseinheiten in der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung. Erst kürzlich wurde sie für ihr ehrenamtliches Engagement mit dem Bundesverdienstkreuz ausgezeichnet. Sylvia Pruß ist unter anderem im Prüfungsausschuss der IHK Ostbrandenburg, ehrenamtliche Handelsrichterin am Landgericht Frankfurt (Oder), und stellvertretende Vorsitzende des neu gegründeten DIHK-Bundesausschusses für Bau- und Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig ist sie seit 2008 Vorsitzende des Landesverbandes Berlin-Brandenburg.

Wolfgang D. Heckeler zum Ehrenpräsidenten ernannt

Sylvia Pruß folgt auf Wolfgang D. Heckeler, der seit 2006 Präsident des Verbands der Immobilienverwalter Deutschlands war. Die Delegiertenversammlung ernannte ihn aufgrund seiner Verdienste zum Ehrenpräsidenten. Die feierliche Verabschiedung erfolgt auf der Festveranstaltung des Deutschen Verwaltertages am 19. September in Berlin.

Weitere Neuerungen im VDIV-Präsidium

Zum neuen VDIV-Vizepräsidenten wurde Marco J. Schwarz gewählt. Der Rechtsanwalt für Immobilienrecht sowie Miet- und WEG-Recht ist seit 2020 Mitglied im VDIV-Präsidium und seit 2015 Vorsitzender des Landesverbandes Bayern. 2005 gründete er die Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen Rechtsanwälte mit Sitz in München. Zudem ist Rechtsanwalt Marco Schwarz Gesellschafter der Immobilienverwaltung Bayerisch Grund GmbH, die in München und Berlin tätig ist.

Einstimmig ins Präsidium gewählt wurde auch Gottfried Bock. Der versierte Immobilienverwalter aus Metzingen in Baden-Württemberg ist mit seinem Unternehmen Hausverwaltung Bock GmbH gleichzeitig seit 2012 Vorstandsmitglied des VDIV-Landesverbandes Baden-Württemberg.

1. Aktuelle Gerichtsurteile

Klimasplitgerät: Muss der Gestattungsbeschluss sofort Auflagen für die Benutzung regeln?

Tauchen Hausgeldschuldner ab, sind Titulierung und Vollstreckung schwierig. Es stellt sich Klimalanlagen und z. B. Klimasplitgeräte zählen nicht zu den gesetzlich privilegierten baulichen Veränderungen. Gleichwohl sind sie einer Gestattung durch Beschluss zugänglich, wenn sich eine Mehrheit findet. Fraglich ist, ob der Beschluss, mit dem die Installation gestattet wird, zugleich „über den Tellerrand schauen“ muss, indem er sofort Auflagen für einen bestimmungsgemäßen Gebrauch vorgibt. Das Landgericht Frankfurt am Main bejaht dies und ließ die Revision zum Bundesgerichtshof zu. Ob das Rechtsmittel eingelegt wurde, ist derzeit noch unbekannt...

Mit Urteil vom 06.06.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 S 48/23 gab das Landgericht Frankfurt a.M. der Anfechtungsklage eines Wohnungseigentümers statt, der sich gegen die Gestattung der Installation eines Klimasplitgerätes auf dem Balkon der Wohnung direkt über ihm zur Wehr setzte. Neben dem Eingriff in die Bausubstanz und die optische Umgestaltung der Wohnanlage rügte er die von dem Gerät auch bei bestimmungsgemäßen Betrieb ausgehenden Geräusch- und Kondenswasseremissionen. Das Landgericht gab ihm recht, nachdem das Amtsgericht Friedberg die Klage abgewiesen hatte.

Der Fall

Die Kläger sind Wohnungseigentümer der beklagten GdWE, die aus 11 Wohnungen besteht. Die Eigentümerversammlung 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:

„Energieeffizienzklasse – Kühlen: A++, Außengerät Schalldruckpegel: 50 dBA – im Regelbetrieb deutlich leiser. Die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz wird eingehalten. Diese besagt: In reinen Wohngebieten darf der Nachbarschaftslärm tagsüber höchstens 50 Dezibel erreichen. Nachts dürfen es maximal 35 Dezibel sein.“

Die Entscheidung

Das Amtsgericht hatte die Klage mit der Begründung abgewiesen, die bauliche Veränderung könne und dürfe nach § 20 Abs. 1 und Abs. 4 WEG durch einen Mehrheitsbeschluss gestattet werden. Die Installation des Geräts bewirke keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage. Auch die zweite Variante des „Bauverbots“ nach § 20 Abs. 4 WEG sei nicht einschlägig, weil Betriebsgeräusche und Kondenswasser nicht von der baulichen Veränderung selbst ausgingen, sondern von dem Betrieb, der gegebenenfalls über entsprechende Gebrauchsregelungen in den Griff zu bekommen sei.

Das Berufungsgericht ist insoweit anderer Ansicht als das Amtsgericht. Es schließt sich der im Schrifttum vorherrschenden Rechtsauffassung an, wonach die Nachteile und Risiken, die bei einem bestimmungsgemäßen Gebrauch einer technischen Anlage zu erwarten sind, bereits ursprünglichen Beschlussfassung und im Rahmen des § 20 Abs. 4 WEG zu berücksichtigen seien. Die GdWE habe zusammen mit der Gestattung durch Auflagen sicherzustellen, dass der Gebrauch nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen im Sinne von § 20 Abs. 4 2. Alternative WEG führe.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Höchstrichterlich noch nicht geklärt ist, ob derartige Benutzungsvorgaben zwingend im Zuge der Gestattung der baulichen Veränderungen erfolgen müssen. Der Gesetzeswortlaut ist insoweit nicht eindeutig. Er spricht von der Durchführung der Maßnahme. Gestattet der Beschluss dem einzelnen Sondereigentümer eine individuelle bauliche Veränderung, führt dieser die Maßnahme durch, nicht die GdWE. Sprachlich lassen sich Nutzungsregelungen (Gebrauch) von der baulichen Maßnahme selbst abgrenzen. In pragmatischer Hinsicht könnte eine nachträgliche Beschlussfassung über konkrete Nutzungsvorgaben den Vorteil haben, dass er durch den tatsächlichen Betrieb feststehen wird, ob und inwieweit es Beeinträchtigungen, Nachteile oder gar

Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorgaben gibt. Bei Klimasplitgeräten gibt es beispielsweise in Klimaschutzgesetzen der Länder einschlägige Vorschriften.

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. Das Innengerät fällt nicht unter § 20 WEG, sondern unter § 13 Abs. 2 WEG, jedenfalls dann, wenn es fester Bestandteil der Wohnung wird. Ein mobiles Innengerät ist kein wesentlicher Bestandteil, und darf wohnungseigentumsrechtlich gesehen gestattungsfrei aufgestellt werden.

Fazit für die Gemeinschaft

Das Landgericht Frankfurt a.M. sieht in dem Gestattungsbeschluss einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, weil er keine hinreichenden Auflagen enthält, die von Beginn an sicherstellen, dass der bestimmungsgemäße Gebrauch nicht zu Beeinträchtigungen im Sinne von § 20 Abs. 4 WEG führt. Maßgeblich für die Beurteilung der Rechtslage ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung, also der Beschlussergebnisverkündung in der Versammlung. Allerdings könnten nachträgliche Vorgaben durch einen ergänzenden Zweitbeschluss hinzugefügt werden, der dann seinerseits ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen müsste.

Grundsätzlich liegen Anspruchsberechtigung und Rechtsverfolgungskompetenz bei Störungen des gemeinschaftlichen Friedens bei der GdWE. Allerdings ist höchstrichterlich anerkannt, dass der einzelne Sondereigentümer allein und ohne Ermächtigung seitens der GdWE eigene Abwehransprüche geltend machen darf, wenn es konkrete tatsächliche Störungen des räumlichen Bereichs seines Sondereigentums gibt. Wegen der direkten Nachbarschaft beider Balkone wäre dies vorliegend zu bejahen. Der „Spießrutenlauf“ (Geltendmachung eines Anspruchs der Kläger gegen die GdWE auf Einwirkung gegen die störenden Miteigentümer) bliebe den Klägern also erspart.

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

Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau: Neuregelung in der Steuererklärung 2023

Durch § 7b Einkommensteuergesetz (EStG) gilt eine Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau. Grundsätzlich sollten nur Baumaßnahmen aufgrund eines nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige gefördert werden.

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 wurde die Sonderabschreibung neu aufgelegt. Sie gilt für Bauanträge/-anzeigen nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.1.2027. Für Wohnungen mit Bauantrag/-anzeige im Jahr 2022 kommt demzufolge keine Sonderabschreibung in Betracht.

Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung einer neuen Mietwohnung und in den folgenden drei Jahren können neben der „normalen“ Abschreibung bis zu 5 % Sonderabschreibungen geltend gemacht werden. Insgesamt können damit in den ersten vier Jahren bis zu 20 % zusätzlich zur regulären Abschreibung abgeschrieben werden.

Beachten Sie: Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.

Im Unterschied zur bisherigen Regelung, die für „Altfälle“ weiter relevant ist, muss das Gebäude die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllen. Dies ist durch das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) nachzuweisen.

Zudem wurden die beiden Kappungsgrenzen angepasst – und zwar wie folgt:

- Die Anschaffungs-/Herstellungskosten der Wohnung dürfen maximal 4.800 EUR („Altfälle“: 3.000 EUR) je qm Wohnfläche betragen.

- Bei der Bemessungsgrundlage für die Abschreibung gilt eine Grenze von 2.500 EUR („Altfälle“: 2.000 EUR) je qm Wohnfläche.

Matthias Weckenmann
Diplom-Betriebswirt (DH), Steuerberater
Pfister Roth Vogt Weckenmann Steuerberatungsgesellschaft mbH
Balinger Straße 17

BGH zu Prozesskosten: Siegreicher Anfechtungskläger finanziert Gegenanwalt trotzdem anteilig mit!

Am 19.07.2024 hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine umstrittene und bisher höchstrichterlich nicht geklärte Rechtsfrage entschieden. Aufhänger war die Anfechtungsklage gegen die Erhebung einer Sonderumlage zur Finanzierung von Prozesskosten aus einem zurückliegenden Prozess. Die Klägerinnen, die den Vorprozess gewonnen hatten, verlangten interne Freistellung von den aus der Gemeinschaftskasse bezahlten Prozesskosten für zwei Rechtsanwälte und das Gericht, unterlagen aber in Karlsruhe.

Mit Urteil vom 19. Juli 2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 139/23 entschied der BGH, dass zu den Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG auch Prozesskosten gehören, und zwar auch dann, wenn es um Beschlussklagen über die interne Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft geht. Hauptargument für diese rechtliche Sichtweise ist, dass Beschlussklagen (Anfechtungsklage, Nichtigkeitsklage, Beschlussersetzungsklage) seit 01.12.2020 gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zu richten sind und nicht mehr – wie bis zum 30.11.2020 – gegen die übrigen Sondereigentümer.

Der Fall

Die GdWE im Amtsgerichtsbezirk Rostock besteht aus acht Einheiten, von denen drei Wohnungseigentumseinheiten den drei Klägerinnen gehören. In der Gemeinschaftsordnung (GO) vom 14.05.2019 ist vereinbart, dass die Verwaltungskosten zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt werden. Im Jahr 2021, also schon nach Inkrafttreten des WEMoG, obsiegten die Klägerinnen in einem Vorprozess, in dem das Gericht einen damals gefassten Mehrheitsbeschluss rechtskräftig für ungültig erklärte und die Kosten des Rechtsstreits der GdWE auferlegte. Die Kosten beider Rechtsanwälte sowie die Gerichtskosten in Höhe von 6.393,62 EUR wurden aus dem Gemeinschaftsvermögen der GdWE bezahlt. Um diese Ausgabe zu finanzieren, wurde in der Eigentümerversammlung vom 27.04.2022 unter TOP 4 eine Sonderumlage über 6.393,62 EUR beschlossen, verteilt nach Einheiten zu je 1/8 (799,21 EUR) und fällig binnen 14 Tagen nach Beschlussfassung. Auf diesen Beschluss fochten die Klägerinnen an. Nicht angefochten wurden die in derselben Versammlung beschlossene Jahresabrechnung 2021 (TOP 3) und der beschlossene Wirtschaftsplan 2022 (TOP 6). Das Amtsgericht wies die Klage ab, das Landgericht gab ihr statt und wies die Revision zum BGH zu. Dieser stellte das amtsgerichtliche Urteil wieder her, weil er die Ansicht des Landgerichts Rostock nicht teilt.

Die Entscheidung

Der Sonderumlagebeschluss entsprach in jeder Hinsicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Es bestand keine Verpflichtung, die Finanzierung über die Jahresabrechnung oder den Wirtschaftsplan laufen zu lassen. Eine Sonderumlage sei eine Ergänzung des Wirtschaftsplans für das laufende Wirtschaftsjahr, die der Deckung besonderer oder unvorhergesehener Ausgaben dient, wobei es keine Rolle spiele, ob die Ausgaben bereits angefallen seien. Der Sonderumlage sei der korrekte Verteilungsschlüssel zugrunde gelegt worden, da Prozesskosten zu den Verwaltungskosten zählen, und zwar auch dort, wo die GdWE keine eigenen Ansprüche einklage, sondern es um die interne Willensbildung gehe. Da der gesetzliche Kostenverteilungsschlüssel (Miteigentumsanteile)

gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG abdingbar und im Fall durch die GO wirksam abgeändert worden sei, sei die Verteilung zu Recht nach Einheiten unter Beteiligung der Klägerinnen erfolgt.

Es bestand keine Verpflichtung, vor der Abstimmung über die Sonderumlage über eine abweichende Kostenverteilung abzustimmen. Unerheblich sei auch, ob den Beteiligten bewusst war, dass eine solche Möglichkeit bestanden hätte.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Der BGH räumt ein, dass gerade in kleineren Gemeinschaften die anteilige Mithaftung für Prozesskosten einen Wohnungseigentümer davon abhalten könne, rechtswidrige oder möglicherweise zweifelhafte Beschlüsse gerichtlich zu bekämpfen, dies aber nach der neuen Gesetzeslage vom Gesetzgeber so hingenommen werde. Die erfolgreichen Kläger in einem Beschlussklageprozess seien zugleich Mitglieder der beklagten GdWE. Infolge ihrer Doppelrolle als Prozesspartei einerseits und als Mitglied der GdWE andererseits sei die Kostenbeteiligung gerechtfertigt. Eine einschränkende Auslegung von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG komme nicht infrage.

Hätten die Klägerinnen zu der Versammlung vom 27.04.2022 einen TOP »Diskussion und Beschlussfassung über die Freistellung der Klägerinnen von der Prozesskostenfinanzierung aus dem gewonnenen Vorprozess« gestellt und hätte die Versammlung den Beschlussantrag (z.B. mit 3 gegen 5 Stimmen) abgelehnt, wäre eine Beschlussersetzungsklage der Klägerinnen gegen die GdWE voraussichtlich erfolglos geblieben, weil die Minderheit grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Änderung bzw. - worum es hier gegangen wäre - einmalige Durchbrechung des unverändert fortgeltenden Kostenverteilungsschlüssels gehabt hätte (Sonderumlage über 6.393,62 € verteilt auf 5 statt auf 8 Einheiten). Ausnahmsweise könnte anderes gelten, wenn rechtskräftig entschieden oder zwischen den Parteien unstreitig gewesen wäre, dass den Klägerinnen gegenüber der GdWE ein materieller Schadensersatzanspruch zugestanden hätte, z.B. wegen einer schuldhaft verweigerten oder verzögerten Beschlussfassung über zwingend erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum. Zu derartigen Erwägungen musste sich der BGH nicht äußern.

Ein positiver Mehrheitsbeschluss, siegreiche Anfechtungskläger generell im Innenverhältnis von den Kosten der Rechtsvertretung der GdWE freizustellen, würde mangels Anfechtung in Bestandskraft erwachsen. Wie im Falle einer Anfechtung dieses Beschlusses zu entscheiden wäre, ist fraglich. Ein Störgefühl ergibt sich daraus, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über einen derart abstrakt-generellen Beschluss nicht feststeht und zumeist auch nicht vorhergesagt werden kann, welche aktuellen oder künftigen Wohnungseigentümer (Kläger) von einer derartigen Beschlussfassung profitieren.

Ein Trugschluss seitens des siegreichen Anfechtungsklägers wäre es, in der Pflicht zur anteiligen Mitfinanzierung des gegnerischen Rechtsanwalts einen berufsrechtlichen Verstoß zu sehen. Der Gegenanwalt vertrat ausschließlich das Interesse der GdWE. Deutlich wird dies bei einem verlorenen Anfechtungsprozess, denn hier zahlt der Anfechtungskläger sowohl den eigenen als auch den gegnerischen Rechtsanwalt komplett allein.

Fazit für die Gemeinschaft

Das objektive Gemeinschaftsinteresse der GdWE wird in der Regel dahin gehen, alle Mitglieder an der Umlage/Finanzierung von Prozesskosten zu beteiligen.

Das Urteil betrifft Prozesskosten einer Beschlussklage, die von beiden Rechtsanwälten nach gesetzlichen Gebühren (Rechtsanwaltsvergütungsgesetz) auf der Grundlage des gerichtlich festgesetzten Streitwerts abgerechnet wurden. Fraglich ist, ob auch Rechtsanwaltskosten auf Grundlage einer Vergütungsvereinbarung zwischen GdWE und Beklagtenanwalt (Streitwertvereinbarung, Stundensatz, pauschales Zusatzhonorar zusätzlich zum RVG) vom siegreichen Kläger anteilig mitzuzahlen sind. Zumindest im Grundsatz könnte das zu bejahen sein. Weitere Fragen stellen sich, wenn es nicht um eine gerichtliche Vertretung (Beschlussverteidigung) geht, sondern eine außergerichtliche Beratung der GdWE.

An sich können der GdWE eigene Prozesskosten in einem Beschlussklageverfahren nur auf Beklagtenseite entstehen. Eine Ausnahme ist denkbar, falls die GdWE selbst Wohnungseigentümerin in der eigenen oder einer anderen GdWE ist und eine Beschlussklage erhebt.

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

Der Fall und auch der Vorprozess wurden nach dem neuen Recht entschieden. Fehlerhaft war es, dass im Vorprozess der Rechtsanwalt der GdWE eine Mehrfachvertretungsgebühr (Nr. 1008 VV RVG) abrechnete. Diese stand ihm nicht zu, weil er nicht fünf Mandanten (die übrigen Wohnungseigentümer) hatte, sondern nur einen, und zwar die selbst rechtsfähige und prozessfähige GdWE.

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

BGH zu § 27 Abs. 2 WEG: Delegation von Entscheidungskompetenzen auf den Verwalter ist nicht nur in engen Grenzen zulässig!

Dieses Urteil ist für die Verwalterpraxis eine der wichtigsten Entscheidungen des Jahres. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich erstmals mit dem Verhältnis von Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis (§ 9b WEG) und seinen Entscheidungsbefugnissen im Innenverhältnis (§ 27 WEG) befasst. Das Urteil war mit Spannung erwartet worden und betrifft die Delegation einer mehrjährigen Erhaltungsmaßnahme an Fenstern und Balkontüren einer Wohnanlage im Amtsgerichtsbezirk Wuppertal. Der BGH bejaht die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, Entscheidungen über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf den Verwalter zu delegieren. Er verlangt nicht, dass der Beschluss über die Kompetenzverlagerung auf den Verwalter zugleich ausdrücklich einen für den Verwalter verbindlichen Entscheidungsmaßstab – etwa im Wege so genannter Eckpunkte oder Leitplanken – vorgibt.

Mit Urteil vom 05.07.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 241/23 hält der BGH die Delegation von Entscheidungskompetenzen auf den Verwalter in weitaus größerem Umfang für zulässig, als viele Instanzgerichte dies taten. Bereits einmal hatte der BGH nach dem 01.12.2020, aber noch zum alten Recht, also der bis zum 30.11.2020 geltenden Gesetzeslage, einige grundsätzliche Ausführungen zum Thema gemacht. Nunmehr sieht er aber eine klare und eindeutige Haltung des Gesetzgebers, die im neuen § 27 Abs. 2 WEG kodifiziert wurde.

Der Fall

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten GdWE. Im Jahr 2019 beschlossen die Wohnungseigentümer im Zuge einer geplanten Erneuerung der Außenfenster, einen Sachverständigen mit der Begutachtung der Fenster und der Erstellung eines Prioritätenplans nach Dringlichkeit zu beauftragen. Nachdem der Sachverständige die Bestandsaufnahme durchgeführt hatte, beschlossen die Wohnungseigentümer im November 2019, den Sachverständigen auch mit der Sanierungsplanung (Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, Einholung von Angeboten und Fertigung eines Preisspiegels) zu beauftragen. Dies geschah in der Folge. Der Verwalter als Versammlungsleiter schlug vor, auf Grundlage des Sanierungsplans und nach aktueller Dringlichkeit entsprechende Einzelaufträge zu vergeben. Er wies darauf hin, dass ein Rabatt auf größere Aufträge aktuell von den Firmen nicht gewährt werde. In der Eigentümerversammlung vom 09.06.2022 informierte der Verwalter darüber, dass mehrere Anbieter in der Zwischenzeit Angebote zurückgezogen hätten und die einzige verbliebene Anbieterin, die den Fensteraustausch zunächst für einen Preis zwischen 4.500 EUR und 5.000 EUR pro Wohnung angeboten hatte, mitgeteilt habe, dass sie im Jahr 2022 weder einen Austausch vornehmen noch eine Bestellung

entgegennehmen könne, sodass die Preise für den Austausch nicht kalkulierbar seien. Am Ende der Diskussion fasste die Versammlung folgenden Beschluss:

Beschlussantrag: Die Verwaltung wird ermächtigt, die Erneuerung der Fensteranlagen nach den folgenden Maßgaben zu beauftragen:

Es soll ein Austausch nach Dringlichkeit erfolgen. Vorab sollen nochmal drei Angebote eingeholt werden. Der Umfang des jährlichen Budgets für 2022 soll bei 35.000,00 EUR brutto liegen. Die Fenster sollen der Optik der bisherigen Fensteranlagen entsprechen. Ein Lüftungskonzept soll nicht in Auftrag gegeben werden. Ebenfalls sollen mögliche Fördermittel für das Vorhaben geprüft und beantragt werden. Die Kosten dieser Maßnahme sollen aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden.

Die Verwaltung soll die Maßnahme unabhängig von einem möglichen Anfechtungsverfahren in Auftrag geben und wird von einer Haftung freigesprochen. Die Verwaltung erhält eine Sondervergütung gem. Verwaltervertrag.

Die Mehrheit stimmte für den Beschlussantrag und der Verwalter verkündete dessen Annahme. Die Kläger erhoben eine Beschlussanfechtungsklage.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht Wuppertal wies die Klage ab. Es bejahte sowohl die gesetzliche Beschlusskompetenz aus § 27 Abs. 2 WEG als auch die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses und verwies auf den grundsätzlich weiten Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer bei der Übertragung von Entscheidungskompetenzen. Das Landgericht Düsseldorf hob das amtsgerichtliche Urteil auf und erklärte den Beschluss für ungültig. Die Revision nach Karlsruhe ließ es zu. Das Landgericht bejahte im Ausgangspunkt zwar ebenfalls Beschlusskompetenz und die Delegationsbefugnis. Als rechtswidrig erachtete es allerdings, dass im Beschluss keinerlei Bezugsgröße bzw. Kostengröße, beispielsweise durch Bezugnahme auf einen Leistungskatalog oder ein Angebot oder einen Kostenvoranschlag für das einzelne zu tauschende Fenster festgelegt wurde, und damit auch hinsichtlich der genauen Ausgestaltung der Fenster keine Vorgaben jenseits der Optik gemacht wurden; so sei der Verwalter vollkommen frei in seiner Entscheidung darüber gewesen, aus welchem Material die zu ersetzenden Fenster sein müssten und welche Kosten der Verwalter für das einzelne Fenster ansetzen dürfe. Im Ergebnis habe der Beschluss daher mangels hinreichender Bestimmtheit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen.

Der BGH beurteilt dies anders. Im Hinblick auf den weiten Ermessensspielraum der Mehrheit im Hinblick auf Erhaltungsmaßnahmen entspreche eine Delegation regelmäßig jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer selbst die grundlegende Entscheidung über deren Vornahme getroffen haben und der Verwalter nur über die Ausführung im Einzelnen entscheiden solle. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei es nicht erforderlich, dass der Beschluss einen konkreten Entscheidungsmaßstab definieren müsse. Dass der Verwalter im Rahmen der Ausübung seines pflichtgemäßen Entscheidungsermessens das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten habe, sei eine Selbstverständlichkeit und müsse nicht durch ausdrückliche konkrete Vorgaben im Beschluss (deklaratorisch) wiederholt werden. Hierfür sprächen letztlich auch praktische Bedürfnisse, weil der Aufwand für die Durchführung einer oder weiterer Eigentümerversammlungen zum Thema vermieden und eine effiziente Verwaltung ermöglicht werde.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Die Erhaltungsmaßnahme folgte in üblichen Schritten. Aufgrund der tatsächlichen Anhaltspunkte an den Fenstern und Balkontüren (Fenstertüren) wurde zunächst eine Bestandsaufnahme nebst Prioritätenliste bei einem geeigneten Fachmann in Auftrag gegeben. Auf Basis der gutachterlichen Feststellungen wurde eine Sanierungsplanung samt Ausschreibung und Vergabeempfehlung in Auftrag gegeben. Im Jahr 2020 fand – vermutlich infolge von Corona – keine Eigentümerversammlung statt, sodass es wenig verwunderlich war, dass Anbieter ihre Angebote

zurückzogen. Im nächsten Schritt wurde die Vergabe der Maßnahme beschlossen, vorliegend allerdings nicht mit einer Direktbeauftragung des Anbieters, sondern mittels einer Delegation auf den Verwalter.

In der Regel müssen vor größeren (teuren) Erhaltungsmaßnahmen Vergleichsangebote eingeholt werden, nach h.M. in der Regel drei. Gelingt es dem Verwalter für die GdWE nachweislich nicht, ausreichend Anbieter zu finden, kann es ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, auf Basis eines einzigen Angebots oder auf der Grundlage von nur zwei Angeboten die Auftragsvergabe zu beschließen. Eine mangelhafte Tatsachengrundlage (Entscheidungsgrundlage) ist in solchen Fällen zu verneinen. Freilich muss der Verwalter im Streitfall darlegen und beweisen können, inwieweit er ernsthafte Bemühungen angestellt hat. Diese Grundsätze müssen entsprechend gelten, wenn – wie hier – nicht die Versammlung den konkreten Anbieter festlegt, sondern diese Entscheidung dem Verwalter überträgt. Vor der Auftragsvergabe muss sich der Verwalter von Amts wegen eine hinreichende Entscheidungsgrundlage beschaffen. Tut er dies, handelt er pflichtgemäß.

Fazit für die Gemeinschaft

Um die Handlungsfähigkeit der GdWE zu stärken, hat der Gesetzgeber die Kompetenz der Wohnungseigentümer, eigene Entscheidungskompetenzen durch Beschluss auf den Verwalter zu übertragen, durch das WEMoG erheblich erweitert. Die Gesetzesänderung gilt seit dem 01.12.2020. Nach § 27 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer die gesetzlichen Rechte und Pflichten des Verwalters bei derartigen Entscheidungen, wie sie sich aus § 27 Abs. 1 WEG ergeben, durch Beschluss einschränken oder erweitern. Hierfür genügt ein Beschluss mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Da § 27 Abs. 1 WEG zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe enthält und eine exakte Abgrenzung der gesetzlichen Entscheidungsbefugnisse, wie sie sich unmittelbar aus der Bestellung in das Verwalteramt ergeben, mit Schwierigkeiten und Unwägbarkeiten verbunden ist, muss es zugleich zulässig sein, wenn die Wohnungseigentümer diejenigen Maßnahmen, zu denen der Verwalter eigenständig entscheidungsbefugt sein soll, zu definieren, ohne rechtlich festlegen zu müssen, ob darin eine Einschränkung oder Erweiterung liegt. Auch deklaratorische Beschlüsse können ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn bzw. weil sie zu Rechtsklarheit und Rechtssicherheit innerhalb des Kompetenzgefüges einer GdWE beitragen.

Die GdWE hat die grundlegende Entscheidung der Erhaltung selbst getroffen, indem sie beschlossen hatte, eine Erneuerung der Außenfester vorzunehmen. Darin liegt ein Grundlagenbeschluss, der durch die Beschlüsse aus späteren Jahren konkretisiert wurde. Die Erneuerung sämtlicher Fenster und Balkontüren ist in diesem Sinne ein Einzelfall, auch wenn sich die Maßnahme über mehrere Jahre hinweg erstreckt.

Das Urteil behandelt Erhaltungsmaßnahmen. Es ist anzunehmen, dass dieselben Grundsätze auch für andere Bereiche der Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten, etwa bei dem Abschluss von Verträgen, der Geltendmachung oder Abwehr bestimmter Ansprüche etc. Diskussionswürdig ist auch, ob der Bereich der Durchführung (§ 20 Abs. 2 Satz 2 WEG) von der Versammlung selbst grundlegend gestatteter baulicher Veränderungen dem Anwendungsbereich von § 27 Abs. 2 WEG unterfällt.

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

Grundsteuer: Gerichte entscheiden zu Musterklagen

Das Finanzgericht Köln hat eine Musterklage gegen die Grundsteuerbewertung nach dem Bundesmodell abgewiesen (Urteil vom 19.09.2024, Az.: 4 K 2189/23). Die Richter haben

keine „durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken“ gegen das Bewertungsverfahren.

Die Klage wurde vom Bund der Steuerzahler unterstützt. Er hält vor allem die Bezugnahme auf den Bodenrichtwert im Bundesmodell für problematisch. Das wird in neun Ländern (Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen) angewandt. Nach Einschätzung des Gerichtes handelt es sich bei der Entscheidung um das erste Urteil zum Bundesmodell. Das Finanzgericht ließ die Revision zum Bundesfinanzhof zu.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte sich in zwei anderen Verfahren bereits im Frühjahr mit dem Bundesmodell befasst. Am 27. Mai 2024 entschied das Gericht mit zwei Beschlüssen (Az II B 78/23 und Az B 79/23) in Klagen gegen die neuen Bewertungsregeln in Rheinland-Pfalz zugunsten der Eigentümer. Der BFH hat jedoch keine eindeutige Aussage zur Verfassungswidrigkeit des neuen Grundsteuerrechts getroffen ([wir haben berichtet](#)).

Auch in Ländern, die nicht mit dem Bundesmodell arbeiten, gibt es Klagen und erste Entscheidungen. Im Juni hat das Finanzgericht Stuttgart in zwei Musterklagen entschieden: Die dortige Methode zur Wertermittlung ist verfassungsgemäß (Urteile vom 11.06.2024, Az. 8 K 2368/22 und 8 K 1582/23). In Baden-Württemberg findet das sogenannte modifizierte Bodenwertmodell Anwendung. Es berücksichtigt nur die Grundstücksfläche und den Bodenrichtwert, nicht jedoch das darauf stehende Gebäude. Auch hier wurde die Revision an den Bundesfinanzhof (BFH) zugelassen.

2. Relevante Gesetzesnovellen

Neue Gesetzesänderung bringt Erleichterungen für Wohnungseigentümer und fördert den Ausbau Erneuerbarer Energien

Der Bundesrat hat heute einer wichtigen Gesetzesänderung zugestimmt, die weitreichende Neuerungen für Wohnungseigentümergeinschaften und in der Nutzung Erneuerbarer Energien zur Folge hat. Mit dem Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen wird die Möglichkeit geschaffen, diese künftig rein virtuell durchzuführen – eine Maßnahme, die sowohl Zeit als auch Kosten spart und den Fachkräftemangel im Blick hat. Weiterhin werden der Einsatz von Steckersolargeräten und die Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen erleichtert.

Die Gesetzesänderung ermöglicht Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) nunmehr eine weitere Option bei der Durchführung ihrer Zusammenkünfte. Die virtuelle Versammlung eröffnet dabei die Möglichkeit, auch unterjährig Entscheidungen unkompliziert und kostengünstig zu treffen. Lange Anfahrtswege oder die Anmietung zusätzlicher Räumlichkeiten entfallen. Außerdem können Personengruppen teilnehmen, für die es vorher aufgrund der räumlichen Entfernung, familiärer Verpflichtungen oder Mobilitätseinschränkung nur schwer möglich war. Keineswegs bedeutet das Gesetz, dass Eigentümerversammlungen (ETV) nun ausschließlich virtuell stattfinden. Die virtuelle Versammlung ist neben Präsenz und hybrid nur eine weitere Möglichkeit zur Durchführung. Die Eigentümergeinschaft muss dabei die Einführung einer virtuellen ETV mit einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen. Der Beschluss gilt für drei Jahre. Außerdem müssen WEG, die jetzt einen Beschluss zur virtuellen Versammlung fassen, bis einschließlich 2028 mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung durchführen. Darauf kann aber durch einstimmigen Beschluss verzichtet werden. „Es obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft, ob sie sich virtuell oder in Präsenz versammeln möchte. Sie allein legt fest, welches Format zur Anwendung kommt“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland).

Besonders in Zeiten des Fachkräftemangels und bei einer wachsenden Anzahl verwalterloser Gemeinschaften stellt die Regelung eine deutliche Erleichterung dar, besteht doch jetzt die Möglichkeit, Eigentümergemeinschaften ausschließlich digital zu verwalten. Im Hinblick darauf, dass Wohnungseigentümergeinschaften vor großen finanziellen Herausforderungen stehen – wie beispielsweise der energetischen Sanierung bei zeitlich begrenzten Förderprogrammen – können nun zeitnahe Beschlüsse getroffen werden. „Wir rechnen mit einer deutlich höheren Partizipation in den Versammlungen. Zudem werden die gefassten Beschlüsse zur Umsetzung von Maßnahmen am Gebäude von einer größeren Mehrheit mitgetragen. Dabei ist die virtuelle Versammlung deutlich demokratischer als nachgelagerte mehrheitliche Umlaufverfahren“, ist sich VDIV-Geschäftsführer Kaßler sicher. „Ein weiterer Vorteil kommt hinzu: Die neue Option ermöglicht auch tagsüber die Durchführung einer Versammlung, wenn sich Gemeinschaft und Verwaltung einig sind. Moderne Arbeitszeitmodelle, Teilzeitarbeit oder Homeoffice-Regelungen beschleunigen diese Entwicklung. Unabhängig davon steigert dies die Attraktivität einer Tätigkeit in den Immobilienverwaltungen“, weiß Kaßler.

Darüber hinaus erleichtert das Gesetz den Einsatz von Steckersolargeräten, die zur dezentralen Energieerzeugung beitragen. Diese kleinen Solaranlagen können einfach in die Haushaltssteckdose gesteckt werden und leisten somit einen weiteren Beitrag zur Energiewende. Ein Antrag auf Gestattung zur Anbringung solcher Geräte kann nun nur noch detailliert begründet abgelehnt werden, da sie jetzt ebenfalls als privilegierte Maßnahme gelten. Auch ihre Registrierung wird einfacher. Mit der neuen Gesetzeslage wird auch die Übertragbarkeit von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vereinfacht, um den Bau Erneuerbarer-Energien-Anlagen voranzutreiben.

Der VDIV Deutschland zeigt sich zufrieden mit der Entscheidung des Bundesrats und lobt die Flexibilität, die das Gesetz für Eigentümergemeinschaften und Verwaltungen mit sich bringt: „Dass der Bundesrat neben dem Bundestag sich nun – entgegen zunächst anderslautender Stellungnahmen – doch zur Zustimmung entschlossen hat, ist ein wichtiges und richtiges Signal“, resümiert Kaßler.

[Weitere Infos zum Thema finden Sie hier.](#)

Bundeskabinett beschließt Novelle des Baugesetzbuches

Das Kabinett hat den vom Bundesbauministerium (BMWSB) vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (Baugesetzbuchnovelle) beschlossen. Er soll das Planen und Bauen erleichtern und beschleunigen.

[Wir haben berichtet.](#)

Ein wichtiger Baustein der Überarbeitung ist der neue § 246e BauBG („Bau-Turbo“): Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt dürfen bis Ende 2027 in Ausnahmefällen zusätzliche Bauflächen ausweisen, wenn sie an bereits bestehende Siedlungsgebiete angrenzen, ohne dass ein gesonderter Bebauungsplan vorgelegt werden muss. Des Weiteren sollen Erweiterungen, insbesondere Aufstockungen, überall ohne Änderung eines Bebauungsplans möglich sein und Verdichtungen wie Bebauungen in zweiter Reihe erleichtert werden. Von Digitalisierung und Bürokratieabbau wie der Beschränkung des Umfangs von Umweltberichten sowie Fristen für die Bauleitplanung und einer Innovationsklausel zur schnelleren Aktualisierung von veralteten Bebauungsplänen verspricht sich die Bundesregierung eine Beschleunigung des Baugeschehens. „Dieses überarbeitete Baugesetzbuch ist systematischer, effizienter und moderner“, so das Fazit von Bundesbauministerium Klara Geywitz (SPD).

Der VDIV Deutschland unterstützt in seiner Stellungnahme grundsätzlich das Anliegen, Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau zu beschleunigen. „Eine dauerhafte Übertragung des Vorkaufsrechts sehen wir allerdings kritisch. Auch ob eine

Verlängerung des Umwandlungsverbotes und eine Zersplitterung der Regelungen zu Umwandlungen zielführend sind, bleibt fraglich“, merkt VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler an.

Berlin beschließt Schneller-Bauen-Gesetz: Beschleunigte Bauprozesse im Fokus

Das Schneller-Bauen-Gesetz (SBG) soll Planungs- und Bauprozesse in Berlin optimieren. Mit über 50 Änderungen in zehn Landesgesetzen und einer Rechtsverordnung will der Berliner Senat Hindernisse abbauen und den Wohnungsbau beschleunigen. Der Entwurf geht nun an das Abgeordnetenhaus.

Der Berliner Senat hat das Schneller-Bauen-Gesetz (SBG) verabschiedet, das darauf abzielt, Planungs- und Bauprozesse in der Hauptstadt effizienter zu gestalten. Das Gesetz, das mehr als 50 Änderungen in zehn Landesgesetzen sowie einer Rechtsverordnung umfasst, soll vor allem größere Bauprojekte beschleunigen. Ein zentrales Element des SBG sind die neuen Bauantragskonferenzen, die frühzeitig mögliche Genehmigungshürden identifizieren und beseitigen sollen. Zusätzlich werden Fristen verkürzt, Zuständigkeiten neu geregelt und Wohnungsbauprojekte in einzelnen Vorschriften priorisiert. Das SBG umfasst zudem untergesetzliche Maßnahmen zur Digitalisierung und Vereinheitlichung der Verwaltungsarbeit, die bereits seit dem 20. August 2024 gelten.

EU AI Act tritt in Kraft: Strenge Auflagen für KI-Einsatz

Der neue EU AI Act stellt einen Meilenstein in der Regulierung von Künstlicher Intelligenz dar. Besonders betroffen sind die Immobilienbranche und andere Sektoren, die KI-Systeme zur Bonitätsprüfung und im Personalmanagement einsetzen. Die neuen Regelungen erfordern umfassende Transparenz, strenge Aufzeichnungspflichten und könnten bei Verstößen empfindliche Strafen nach sich ziehen.

Der im August 2024 in Kraft getretene EU AI Act setzt neue Maßstäbe für die Regulierung von Künstlicher Intelligenz (KI) und betrifft zahlreiche Branchen, darunter auch die Immobilienwirtschaft. Der AI Act verfolgt einen risikobasierten Ansatz, bei dem KI-Systeme je nach potenziellem Risiko in verschiedene Risikoklassen eingestuft werden. Besonders Anwendungen, die zur Bonitätsprüfung von Mietern oder im Personalmanagement genutzt werden, fallen häufig in die Kategorie der Hochrisiko-KI-Systeme und unterliegen damit besonders strengen Vorschriften.

Strenge Auflagen für Hochrisiko-KI-Systeme

Für KI-Systeme, die als Hochrisiko eingestuft werden, wie beispielsweise Algorithmen zur Bewertung der Kreditwürdigkeit, schreibt der AI Act umfangreiche Transparenz- und Aufzeichnungspflichten vor. Anbieter solcher Systeme müssen technische Unterlagen erstellen, um die Konformität mit den gesetzlichen Anforderungen nachzuweisen, und detaillierte Gebrauchsanweisungen bereitstellen. Diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die eingesetzten KI-Modelle transparent arbeiten und keine Diskriminierung fördern, wie es in der Vergangenheit bei ähnlichen Technologien vorgekommen ist. Unternehmen, die diese Hochrisiko-KI-Systeme einsetzen, sind ebenfalls verpflichtet, umfassende Protokolle zu führen und diese mindestens sechs Monate lang aufzubewahren. Darüber hinaus müssen sie sicherstellen, dass betroffene Arbeitnehmer über den Einsatz solcher Technologien informiert werden, und in vielen Fällen den Betriebsrat einbeziehen, bevor KI-Systeme am Arbeitsplatz eingeführt werden.

Die Sanktionen für Verstöße gegen den AI Act sind empfindlich. Bei Nichteinhaltung der Vorschriften drohen Geldbußen von bis zu 35 Millionen Euro oder 7 Prozent des weltweiten Jahresumsatzes, je nachdem, welcher Betrag höher ist. Diese Strafen gelten nicht nur für Unternehmen innerhalb der EU, sondern auch für Anbieter aus Drittländern, deren KI-Systeme in der EU zum Einsatz kommen.

Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

In der Immobilienwirtschaft, wo KI-Systeme zunehmend zur Bewertung der Mieterbonität und im Personalmanagement eingesetzt werden, ist der AI Act besonders relevant. Die neuen Regelungen könnten den Einsatz solcher Technologien erheblich erschweren, da Unternehmen sicherstellen müssen, dass ihre Systeme den strengen Anforderungen entsprechen. Dies erfordert nicht nur eine genaue Risikoevaluierung, sondern auch die Anpassung bestehender Prozesse, um den neuen Dokumentations- und Berichtspflichten nachzukommen. Systeme zur Bonitätsprüfung von Mietern könnten als Hochrisiko-KI eingestuft werden, was bedeutet, dass sie strengen Anforderungen an Transparenz, Datenqualität und menschliche Aufsicht unterliegen. Dies könnte den Einsatz solcher Technologien in der Immobilienbranche verlangsamen, da Unternehmen zunächst sicherstellen müssen, dass ihre KI-Modelle den neuen gesetzlichen Anforderungen gerecht werden.

Viele KI-Anwendungen, die in der Immobilienwirtschaft zum Einsatz kommen, sind allerdings in den unteren Risikoklassen angesiedelt und unterliegen daher lediglich minimalen Transparenz- und Informationspflichten. Unternehmen, die solche Systeme nutzen, können weitgehend beruhigt sein, solange sie die geltenden Regelungen der DSGVO sowie des Urheberrechts beachten und ihre Haftungsfragen vertraglich regeln.

Der AI Act markiert einen bedeutenden Schritt in der Regulierung von KI innerhalb der EU und wird die Art und Weise, wie Unternehmen diese Technologien einsetzen, nachhaltig verändern. Insbesondere für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies, dass der Einsatz von KI sorgfältig geplant und überwacht werden muss, um den neuen gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Unternehmen sollten sich frühzeitig mit den neuen Vorschriften vertraut machen und ihre internen Prozesse anpassen, um mögliche Sanktionen zu vermeiden.

Gefahrstoffverordnung novelliert: Erleichterungen für Sanierungen in Bestandsgebäuden

Das Bundeskabinett hat am 22. August 2024 die Novellierung der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) beschlossen. Die überarbeitete Verordnung bringt wichtige Änderungen im Umgang mit Gefahrstoffen in Bestandsgebäuden, insbesondere Asbest. Kritikpunkte aus dem Referentenentwurf von 2022 wurden dabei berücksichtigt, um die Sanierung von Bestandsgebäuden zu erleichtern.

Am 22. August 2024 hat das Bundeskabinett ohne weitere Diskussion die Novellierung der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) verabschiedet. Diese Verordnung regelt den Umgang mit Gefahrstoffen in Bestandsgebäuden und bringt wesentliche Neuerungen, die insbesondere den Umgang mit Asbest betreffen. Die Novellierung ist das Ergebnis einer intensiven Überarbeitung, nachdem der ursprüngliche Entwurf von 2022 erhebliche Kritik hervorgerufen hatte, vor allem wegen des geplanten Asbest-Generalverdachts für Gebäude, die vor dem 31. Oktober 1993 gebaut wurden. Dieser Generalverdacht hätte etwa drei Viertel des deutschen Wohngebäudebestands betroffen und wäre nur durch eine aufwändige technische Erkundung widerlegbar gewesen.

In der aktuellen Fassung der Verordnung wurden wesentliche Bedenken aufgegriffen und entschärft. Der Asbest-Generalverdacht für ältere Gebäude wurde fallen gelassen. Anstatt einer generellen Erkundungs- oder Beprobungspflicht für Bauherren liegt die Verantwortung nun hauptsächlich bei den Handwerksbetrieben. Diese müssen lediglich im Vorfeld über vorhandene Gefahrstoffe, das Baujahr und die Nutzungsgeschichte des Gebäudes informiert werden, um entsprechende Schutzmaßnahmen treffen zu können. Öffentliche Auftraggeber bleiben jedoch weiterhin verpflichtet, eine gründliche Erkundung und Beprobung durchzuführen. Diese Änderungen stellen eine deutliche Erleichterung für private Eigentümer, Vermieter und Verwalter dar, die sich im ursprünglichen Entwurf einer erheblichen Belastung gegenüber sahen. Insbesondere die damals vorgesehenen Informations- und Mitwirkungspflichten, die auch Mieter

hätten einbeziehen können, wurden zurückgenommen. Nun liegt der Fokus darauf, die Handwerksbetriebe in die Pflicht zu nehmen, während die Eigentümer lediglich eine Informationspflicht haben. Dies soll verhindern, dass die Sanierung von Bestandsgebäuden unnötig erschwert wird, ohne den Gesundheitsschutz zu vernachlässigen.

Trotz der Erleichterungen bleibt das übergeordnete Schutzziel der Gefahrstoffverordnung, die Gesundheit von Handwerkern und Bewohnern zu schützen, weiterhin bestehen. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) hat in der Vergangenheit betont, dass ein effektiver Gesundheitsschutz von großer Bedeutung ist, und begrüßt die Tatsache, dass die Anpassungen der GefStoffV dies weiterhin sicherstellen. Die Novellierung ermöglicht es, moderne Erkenntnisse über den Umgang mit Gefahrstoffen in die Praxis umzusetzen, ohne den Sanierungsprozess zu stark zu verkomplizieren.

„Mit der Verabschiedung der Novellierung durch das Kabinett soll sichergestellt werden, dass der Umgang mit Gefahrstoffen wie Asbest in Bestandsgebäuden effizienter und gleichzeitig sicherer wird. Die Umsetzung in der Praxis wird zeigen, ob die angestrebte Balance zwischen Gesundheitsschutz und praktikablen Sanierungsverfahren erreicht wird. Eine Beprobungspflicht wäre nicht umsetzbar. Richtig, dass sie jetzt fallengelassen wurde“, kommentiert VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler die neue Regelung.

Erleichterung für Betreiber von Ladesäulen und Stromspeichern geplant

Die Bundesregierung will Betreiber von Ladesäulen für E-Autos und Stromspeichern von Bürokratie und Steuerpflichten entlasten. Details soll ein Gesetz zur Modernisierung und zum Bürokratieabbau im Strom- und Energiesteuerrecht regeln.

[Bundestagsdrucksache 20/12351](#)

Unter anderem will die Ampel-Regierung regeln, dass alle Entnahmen und Leistungen von Strom an der Ladesäule dem Ladesäulenbetreiber zugeordnet werden. Er fungiert als maßgeblicher Versorger und Steuerschuldner. Komplizierte Einzelfallprüfungen von komplexen vertraglichen Geschäftsmodellen entfallen damit. Für das bidirektionale Laden – beispielsweise von der heimischen PV-Anlage zum Elektrofahrzeug und von dort zu heimischen Elektrogeräten – schafft der Gesetzentwurf klare Vorgaben, sodass Nutzer von Elektrofahrzeugen steuerrechtlich nicht zu Versorgern und damit zu Steuerschuldnern werden.

Eine weitere wesentliche Neuerung ist die Erweiterung der bisherigen Stromspeicherdefinition in § 5 Absatz 4 Stromsteuergesetz-E: Stromspeicher werden künftig technologieoffen erfasst und als Teil des Versorgungsnetzes betrachtet, wenn sie der Stromspeicherung dienen. Erst bei der Entnahme des Stroms aus dem Speicher kommt es zur Prüfung der Steuerentstehung, Doppelbesteuerung von ein- und ausgespeistem Strom wird somit vermieden.

Darüber hinaus wird die sogenannte Anlagenverklammerung bei der dezentralen Stromerzeugung aufgehoben. Künftig müssen Erzeugungseinheiten an unterschiedlichen Standorten nicht mehr gemeinsam betrachtet werden. Für die Beurteilung der Steuerbefreiungen wird künftig durch einen einheitlich Anlagenbegriff auf den jeweiligen Standort abgestellt. Und schließlich ist vorgesehen, diverse Anzeige- und Berichtspflichten zu verringern.

Neue Fernwärmeverordnung: Mehr Transparenz, mehr Verbraucherrechte

Eine Novelle der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) soll mehr Kostentransparenz bringen. Ein Referentenentwurf aus dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) enthält erweiterte Veröffentlichungspflichten sowie konkretisierte Vorgaben zu Preisänderungsklauseln.

Fernwärmeversorgungsunternehmen sollen künftig verpflichtet werden, die allgemeinen Versorgungsbedingungen sowie die allgemein geltenden Preise einschließlich der dazugehörigen Preisbestandteile und etwaige Preisänderungsklauseln im Internet zu veröffentlichen. Preisänderungsklauseln müssen neben der Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. In der Vergangenheit haben die Versorger dazu verschiedenste Preisindizes herangezogen. Das soll sich nun ändern: Die Versorger sollen auf den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Wärmepreisindex Bezug nehmen. Wenn die Preisregelungen eine Preisänderungsklausel enthalten, muss das Unternehmen auf seiner Internetseite mindestens eine auf den aktuellen Preisbestandteilen beruhende Musterberechnung bereitstellen. Mithilfe der Musterberechnung und einem ergänzenden interaktiven Berechnungsinstrument sollen Dritte die Preiswirkung von Veränderungen der Preisbestandteile und Preisindizes beispielhaft nachvollziehen können.

Neben den Informationspflichten beinhaltet der Verordnungsentwurf weitere Elemente, die den Verbraucherschutz stärken: Der Kunde soll das Recht erhalten, die vertraglich vereinbarte Wärmeleistung anzupassen, wenn sich der Endenergiebedarf des Gebäudes durch Effizienzmaßnahmen verringert hat oder er den Wärmebedarf teilweise aus erneuerbaren Energien decken möchte. Die Vertragslaufzeit soll für Erstverträge weiterhin zehn Jahre betragen, für Folgeverträge jedoch von zehn auf fünf Jahre verkürzt werden. Mieter sollen künftig bei Beendigung eines Mietverhältnisses einen Fernwärmevertrag mit einer Frist von einem Monat zum Ende des Kalendermonats (bislang: zwei Monate) kündigen dürfen. In einer ersten Reaktion begrüßte der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) die Fortschritte für private Verbraucher, bemängelte jedoch, dass keine zentrale Preisaufsicht bei einer Bundesbehörde vorgesehen ist.

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

Sanierungsgipfel der Gebäude-Allianz mit den zuständigen Ministerien

Um die Klimaziele zu erreichen, braucht es eine ambitionierte und sozial gerechte Sanierungsstrategie, so die Gebäude-Allianz. Vertreter des Verbändebündnisses haben mit den Staatssekretären Dr. Rolf Bösing (Bundesbauministerium) und Dr. Philipp Nimmermann (Bundeswirtschaftsministerium) über ihre Forderungen diskutiert.

Aus Sicht der in der Gebäude-Allianz zusammengeschlossenen 15 Verbraucher-, Umwelt- und Sozialverbände kann das Ziel, die Wärmenachfrage bis 2045 um 46 Prozent zu verringern, nur erreicht werden, wenn die Sanierungsrate mindestens verdoppelt wird. Notwendig seien neue Wärmeschutzmaßnahmen, mehr Energieeffizienz und Energieträgerwechsel beim Heizen. In einem Factsheet hat das Bündnis Forderungen an die Bundesregierung formuliert:

- Energetische Sanierung endlich politisch priorisieren.
- Die Finanzierung der Gebäudetransformation muss langfristig gesichert werden.
- Sozialverträglichkeit der energetischen Modernisierung von Mietwohnungen sicherstellen
- Vorbildfunktion der öffentlichen Hand erfüllen und gemeinnützige Träger zielgerichtet unterstützen.

Die Verbände betonen die Potenziale von effizienten Gebäuden: Eigentümer und Mieter können durch einen geringeren Energieverbrauch sparen, Vermieter den Wert ihrer Immobilien sichern und die Wirtschaft von Investitionen profitieren. Die positiven volkswirtschaftlichen Effekte beziffert die Gebäude-Allianz so: Bis 2045 übersteigen die eingesparten Energie- und Klimaschadenskosten die Mehrinvestitionen um 8 Milliarden Euro insgesamt bzw. 300 Millionen Euro jährlich. Eine Sanierungsquote von zwei Prozent in 2030 schafft ihren Berechnungen zufolge bis zu 250.000 neue Arbeitsplätze.

Das Factsheet der Gebäude-Allianz können Sie [hier](#) einsehen.

Zustimmung zur Energiewende, wachsende Nutzung vor allem von Photovoltaik

82 Prozent der privaten Haushalte halten die Energiewende für wichtig oder sehr wichtig. Rund 31 Prozent nutzen eine Energiewendetechnologie. Besonders beliebt sind PV-Anlagen (15 Prozent), Solarthermie (9 Prozent) und Wärmepumpen (6,4 Prozent). Diese Zahlen hat die staatliche Kreditanstalt für Wiederaufbau im KfW-Energiewendebareometer 2024 veröffentlicht.

Im Vergleich zum Vorjahr hat die Zustimmung zur Energiewende damit leicht abgenommen (2023: 82 Prozent), der Anteil der Nutzer hingegen ist um 2,9 Prozentpunkte gestiegen (2023: 28 Prozent). In absoluten Zahlen heißt das: Im vergangenen Jahr haben rund 1,2 Millionen Haushalte mit der Nutzung von Energiewendetechnologien begonnen. Weitere 6 Prozent planen Investitionen in den kommenden 12 Monaten.

Mit rund 50 Prozent ist der Anteil der „Energiewender“ unter den Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Abstand am höchsten. Bei Mietern von Wohnungen liegt er mit 17 Prozent deutlich, bei Eigentümern von Wohnungen und Mietern von Ein- und Zweifamilienhäusern (27 und 29 Prozent) leicht unter dem Durchschnitt.

Die Wissenschaftler gehen davon aus, dass die Energiewende in Privathaushalten in den kommenden Jahren weiter an Fahrt gewinnen wird – vorausgesetzt, es gelingt der Politik, für attraktive und verlässliche Rahmenbedingungen zu sorgen. „Klare ökonomische Aspekte wie ein steigender und planbarer CO₂-Preis, gepaart mit flankierender Förderung und einem zielgerichteten Lastenausgleich für vulnerable Gesellschaftsgruppen sind somit zentrale Elemente für den weiteren Erfolg der Transformation“, so ihr Fazit. Auch der VDIV Deutschland positioniert sich immer wieder zur Energiewende, fordert dafür aber eine stabile Förderkulisse: „Wenn Eigentümergemeinschaften sich auf den Prozess einlassen sollen, dann müssen die Umstände planbar sein. Von Beschlussfassung bis Umsetzung dauert ein Vorhaben in WEG seine Zeit, fehlende oder kurzfristig gestoppte Förderprogramme sind da kontraproduktiv“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.

Für das Energiewendebareometer wurden im Zeitraum Dezember 2023 bis April 2024 mehr als 6.000 private Haushalte befragt. Das „KfW-Energiewendebareometer 2024“ ist [hier](#) hinterlegt.

Neue Gesetzesänderung bringt Erleichterungen für Wohnungseigentümer und fördert den Ausbau Erneuerbarer Energien

Der Bundesrat hat einer wichtigen Gesetzesänderung zugestimmt, die weitreichende Neuerungen für Wohnungseigentümergeinschaften und in der Nutzung Erneuerbarer Energien zur Folge hat. Mit dem Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümergeinschaften wird die Möglichkeit geschaffen, diese künftig rein virtuell durchzuführen – eine Maßnahme, die sowohl Zeit als auch Kosten spart und den Fachkräftemangel im Blick hat. Weiterhin werden der Einsatz von Steckersolargeräten und die Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen erleichtert.

Die Gesetzesänderung ermöglicht Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) nunmehr eine weitere Option bei der Durchführung ihrer Zusammenkünfte. Die virtuelle Versammlung eröffnet dabei die Möglichkeit, auch unterjährig Entscheidungen unkompliziert und kostengünstig zu treffen. Lange Anfahrtswege oder die Anmietung zusätzlicher Räumlichkeiten entfallen. Außerdem können Personengruppen teilnehmen, für die es vorher aufgrund der räumlichen Entfernung, familiärer Verpflichtungen oder Mobilitätseinschränkung nur schwer möglich war. Keineswegs bedeutet das Gesetz, dass Eigentümergeinschaften (ETV) nun ausschließlich virtuell stattfinden. Die virtuelle Versammlung ist neben Präsenz und hybrid nur eine weitere Möglichkeit zur Durchführung. Die

Eigentümergeinschaft muss dabei die Einführung einer virtuellen ETV mit einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen. Der Beschluss gilt für drei Jahre. Außerdem müssen WEG, die jetzt einen Beschluss zur virtuellen Versammlung fassen, bis einschließlich 2028 mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung durchführen. Darauf kann aber durch einstimmigen Beschluss verzichtet werden. „Es obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft, ob sie sich virtuell oder in Präsenz versammeln möchte. Sie allein legt fest, welches Format zur Anwendung kommt“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland).

Besonders in Zeiten des Fachkräftemangels und bei einer wachsenden Anzahl verwalterloser Gemeinschaften stellt die Regelung eine deutliche Erleichterung dar, besteht doch jetzt die Möglichkeit, Eigentümergeinschaften ausschließlich digital zu verwalten. Im Hinblick darauf, dass Wohnungseigentümergeinschaften vor großen finanziellen Herausforderungen stehen – wie beispielsweise der energetischen Sanierung bei zeitlich begrenzten Förderprogrammen – können nun zeitnahe Beschlüsse getroffen werden. „Wir rechnen mit einer deutlich höheren Partizipation in den Versammlungen. Zudem werden die gefassten Beschlüsse zur Umsetzung von Maßnahmen am Gebäude von einer größeren Mehrheit mitgetragen. Dabei ist die virtuelle Versammlung deutlich demokratischer als nachgelagerte mehrheitliche Umlaufverfahren“, ist sich VDIV-Geschäftsführer Kaßler sicher. „Ein weiterer Vorteil kommt hinzu: Die neue Option ermöglicht auch tagsüber die Durchführung einer Versammlung, wenn sich Gemeinschaft und Verwaltung einig sind. Moderne Arbeitszeitmodelle, Teilzeitarbeit oder Homeoffice-Regelungen beschleunigen diese Entwicklung. Unabhängig davon steigert dies die Attraktivität einer Tätigkeit in den Immobilienverwaltungen“, weiß Kaßler.

Darüber hinaus erleichtert das Gesetz den Einsatz von Steckersolargeräten, die zur dezentralen Energieerzeugung beitragen. Diese kleinen Solaranlagen können einfach in die Haushaltssteckdose gesteckt werden und leisten somit einen weiteren Beitrag zur Energiewende. Ein Antrag auf Gestattung zur Anbringung solcher Geräte kann nun nur noch detailliert begründet abgelehnt werden, da sie jetzt ebenfalls als privilegierte Maßnahme gelten. Auch ihre Registrierung wird einfacher. Mit der neuen Gesetzeslage wird auch die Übertragbarkeit von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vereinfacht, um den Bau Erneuerbarer-Energien-Anlagen voranzutreiben.

Der VDIV Deutschland zeigt sich zufrieden mit der Entscheidung des Bundesrats und lobt die Flexibilität, die das Gesetz für Eigentümergeinschaften und Verwaltungen mit sich bringt: „Dass der Bundesrat neben dem Bundestag sich nun – entgegen zunächst anderslautender Stellungnahmen – doch zur Zustimmung entschlossen hat, ist ein wichtiges und richtiges Signal“, resümiert Kaßler.

[Weitere Infos zum Thema finden Sie hier.](#)

Durchschnittlich 37.000 Euro pro Sanierungsprojekt – staatliche Förderung entscheidend

In Zeiten steigender Energiepreise rüsten viele Hausbesitzer energetisch nach: Laut einer Umfrage von Immowelt hat jeder vierte Immobilieneigentümer in den letzten zwölf Monaten Modernisierungen vorgenommen, um Energieeffizienz und Wohnkomfort zu verbessern. Im Schnitt investierten die Eigentümer dabei 37.000 Euro.

Für viele Eigentümerinnen und Eigentümer bleibt die energetische Sanierung eine wesentliche Maßnahme, um Kosten zu senken und den Wert der Immobilie langfristig zu erhalten. Eine repräsentative Studie im Auftrag von Immowelt ergab folgende Tendenzen:

Jeder vierte Eigentümer hat im vergangenen Jahr saniert und dabei im Durchschnitt etwa 37.000 Euro investiert ([wir haben berichtet](#)).

Staatliche Hilfen waren für Viele unerlässlich: 55 Prozent der befragten Eigentümer gaben an, Förderprogramme genutzt zu haben. Vor allem direkte Zuschüsse (31 Prozent) und zinsvergünstigte Darlehen (14 Prozent) wurden in Anspruch genommen. In einigen Fällen war sogar eine Kombination aus beiden Hilfen möglich. Besonders beliebt war der Austausch von Fenstern (47 Prozent), gefolgt von der Erneuerung der Heizung (43 Prozent) und der Dämmung (42 Prozent). 68 Prozent fanden den Antragsprozess unkompliziert.

Allerdings verzichteten 43 Prozent der Befragten komplett auf staatliche Hilfen. Gründe hierfür waren unter anderem fehlende Förderprogramme (30 Prozent), nicht förderfähige Projekte (28 Prozent) oder der zu hohe bürokratische Aufwand (19 Prozent).

Trotz dieser Hürden bleibt die Bereitschaft, in energetische Sanierungen zu investieren, hoch. 21 Prozent der Befragten planen bereits innerhalb der nächsten zwölf Monate Modernisierungsmaßnahmen. Ein wichtiger Anreiz hierfür ist die CO₂-Steuer, die insbesondere bei schlecht isolierten Mietobjekten höhere Kosten verursacht. Je besser die Energieeffizienz, desto geringer fällt die Steuerbelastung für Vermieter aus.

Die Eigentümer, die in naher Zukunft sanieren wollen, rechnen im Durchschnitt mit Kosten von 33.500 Euro. Die treibenden Kräfte hinter diesen Vorhaben sind die Hoffnung auf niedrigere Betriebskosten (57 Prozent), eine Steigerung des Wohnkomforts (46 Prozent) und die Wertsteigerung der Immobilie (35 Prozent).

Die Immowelt-Umfrage, durchgeführt im Mai 2024, basiert auf den Antworten von 2.027 Personen ab 18 Jahren mit Wohnsitz in Deutschland und liefert somit repräsentative Einblicke in die Sanierungspläne und -erfahrungen deutscher Immobilienbesitzer. Die Ergebnisse können [hier](#) abgerufen werden.

immowelt-Umfrage zeigt: Jeder vierte Eigentümer saniert

Eine aktuelle Umfrage von immowelt zeigt: 25,1 Prozent der Immobilienbesitzer in Deutschland haben in den letzten 12 Monaten energetische Sanierungen durchgeführt. Hauptmotive sind die Senkung von Energiekosten und der Werterhalt. Besonders beliebt waren der Austausch von Fenstern, Heizungen und Dämmungen.

Trotz hoher Baukosten und Unsicherheiten durch das Gebäudeenergiegesetz und die instabilen Förderbedingungen haben viele Immobilieneigentümer in Deutschland in den letzten 12 Monaten Sanierungsmaßnahmen an ihren Immobilien vorgenommen. Eine repräsentative Umfrage von immowelt, durchgeführt im Mai 2024, zeigt, dass 25,1 Prozent der Eigentümer energetische Sanierungsmaßnahmen an ihrem Hauptwohnsitz vorgenommen haben. Noch höher liegt die Quote bei vermieteten Immobilien, wo knapp 29,7 Prozent der Besitzer in Modernisierungen investierten.

Die drastisch gestiegenen Energiepreise durch den Krieg in der Ukraine haben viele Eigentümer zum Handeln veranlasst. 60,6 Prozent der Befragten gaben an, dass die Senkung der Energiekosten der Hauptgrund für ihre Sanierungsmaßnahmen war. Daneben wollten 43,8 Prozent der Befragten den Wohnkomfort erhöhen, etwa durch eine bessere Wärmedämmung im Winter oder kühlere Räume im Sommer. 40,9 Prozent der Eigentümer hatten zudem den Werterhalt ihrer Immobilie im Blick. Während wirtschaftliche Anreize dominieren, spielten politische Vorgaben oder Umweltbewusstsein eine geringere Rolle. Nur 21,5 Prozent der Eigentümer sanierten, um staatliche Vorgaben zu erfüllen, und 19,7 Prozent wollten den CO₂-Fußabdruck ihrer Immobilie verringern.

Alte Fenster sind oft das größte Energieleck in Bestandsimmobilien. Daher entschieden sich 47,1 Prozent der Eigentümer, die saniert haben, für den Austausch von Fenstern oder Außentüren. Moderne Fenster mit Zwei- oder Dreifachverglasung reduzieren den Energieverbrauch erheblich und bieten zusätzlichen Schutz vor Hitze und Lärm. Zudem erneuerten 43,4 Prozent der Befragten ihre Heizanlagen, und 42,3 Prozent verbesserten die Dämmung ihrer Immobilien. Weitere 20,4 Prozent ließen ihr Dach komplett neu decken. Die Investitionen in energetische Sanierungen

haben sich gelohnt: Bei zwei Drittel der sanierten Immobilien konnte die Energieeffizienzklasse verbessert werden. 67,9 Prozent der Eigentümer gaben an, dass sich die Energieklasse im Energieausweis nach den Renovierungen erhöht hat. Interessanterweise wussten 19,7 Prozent der Befragten nicht, ob sich die Energieeffizienzstufe ihrer Immobilie verändert hat. Um sicherzustellen, dass die richtigen Maßnahmen ergriffen werden, holten sich fast die Hälfte der Eigentümer fachmännischen Rat. 47,8 Prozent nutzten die Expertise eines Energieberaters, um die notwendigen Sanierungen zu planen.

Für die von immowelt beauftragte repräsentative Studie wurden im Mai 2024 2.027 Personen (Online-Nutzer) ab 18 Jahren mit Wohnsitz in Deutschland befragt. Die Ergebnisse sind [hier](#) abrufbar.

KfW-Heizungsförderung für alle Eigentümergruppen geöffnet

Seit 27. August 2024 kann die dritte und letzte Gruppe vom Eigentümern Anträge auf Förderung für den Heizungstausch stellen: Wohnungseigentümergeinschaften, die Maßnahmen am sich im Sondereigentum befindlichen Heizungsanlagen planen.

Seit 27. August 2024 sind Eigentümer, die Maßnahmen am Sondereigentum durchführen, im KfW-Portal für den Antrag auf Fördermittel für den GEG-konformen Heizungstausch freigeschaltet. Damit können nun auch Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) Mittel für den Tausch von etwa Etagenheizungen beantragen. Die KfW verwies darauf, dass alle Eigentümergruppen bereits geplante Projekte angehen konnten und der Antrag auf Förderung für Maßnahmen, die zwischen 29. Dezember 2023 und 31. August 2024 begonnen haben, bis 30. November 2024 nachgeholt werden kann. Eine Garantie oder einen rechtlichen Anspruch auf die Förderung gibt es aber nicht. Seit 1. September 2024 ist der Antrag vor Beginn der Arbeiten zu stellen.

Laut KfW dauert es nur wenige Stunden nach Einreichung der Unterlagen bis zur Entscheidung. Eigentümer haben nach Zusage für die Mittel nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) 36 Monate Zeit, die Maßnahme umzusetzen. Spätestens sechs Monate nach Abschluss des Vorhabens – es gilt das Datum der letzten Rechnung – müssen die Nachweise zur Durchführung des Vorhabens im Kundenportal „Meine KfW“ eingereicht werden. Eine Möglichkeit die Frist zu verlängern gibt es nicht. Die Förderung nach dem BEG EM kann mit einem KfW-Ergänzungskredit kombiniert werden. Tipps und Tricks zur Antragsstellung erhalten Sie [hier](#).

Seit 27. Mai 2024 sind WEG für den Antrag freigeschaltet, die Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchführen. Als erste Gruppe waren Eigentümer von Einfamilienhäusern am 27. Februar 2024 freigeschaltet worden.

Bisher seien laut Wirtschaftsministerium nur 93.000 Anträge bewilligt worden. Die Zahl bleibt hinter den Erwartungen der Regierung zurück. Etwa 75 Prozent der Anträge wurden von Eigentümern von Einfamilienhäusern gestellt, nur schätzungsweise 16 Prozent von WEG ([wir haben berichtet](#)). Einen Überblick über die Fördersätze erhalten Sie [hier](#).

Ansturm auf Fördermittel für Energieberatung

Nach der Bekanntgabe von umfangreichen Kürzungen für die Förderung von Energieberatungen ist das Antragsportal des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vorübergehend zusammengebrochen. Innerhalb von drei Tagen gingen mehr als 11.000 Anträge ein. Seit 7. August beträgt der Zuschuss 50 Prozent (bislang: 80 Prozent) des förderfähigen Beraterhonorars.

Die Kürzung der Förderung betrifft die Programme Energieberatung für Wohngebäude (EBW) und Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme (EBN). Neben dem Fördersatz wurde auch die Höhe der maximal förderfähigen Kosten reduziert. Für Ein- und Zweifamilienhäuser

gilt ein Höchstbetrag von 650 Euro, für Gebäude mit mindestens drei Wohneinheiten von 850 Euro. Die Präsentation der Beratungsergebnisse in einer Eigentümerversammlung bezuschusst der der Bund einmalig mit 250 Euro. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) begründete die Kürzungen mit der hohen Nachfrage. Bis Anfang Juli waren über 80.000 Anträgen für Wohngebäude und 3.200 Anträgen im Programm EBN eingegangen. Zugleich verwies das BMWK auf die haushaltspolitische Gesamtlage. „Durch die Absenkung können auch in Zukunft möglichst viele Interessierte eine geförderte Energieberatung erhalten und die Programme auf einem guten Niveau weitergeführt werden“, hieß es in der Ankündigung der Kürzung am 5. August. In den Stunden danach ging eine Flut von Anträgen beim BAFA ein.

Zugleich sorgte die Mittelkürzung für einen Aufschrei nicht nur seitens der Energieberaterverbände, sondern in der gesamten Branche. „Nach viel Gerangel um Förderinhalte, Fördersätze und Zuständigkeiten gab es nun gerade mal für wenige Wochen wieder eine einigermaßen zuverlässige Förderstruktur. Doch das erwies sich als trojanisches Pferd“, betonte Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV-Deutschland. „All jene Eigentümer, die auf Basis der GEG-Novelle eine umfassende Sanierung in Angriff nehmen wollen, brauchen dafür eine Energieberatung. Hier zu sparen, bedeutet, an der Qualität der Sanierung zu sparen.“

Der Koalitionsvertrag sah zudem ursprünglich vor, den individuellen Sanierungsfahrplan für Wohnungseigentümer kostenfrei einzuführen.

Wann rechnen sich energetische Sanierungen?

Im selbstgenutzten Einfamilienhaus rechnet sich eine energetische Sanierung innerhalb der Lebensdauer der jeweiligen Bauteile. Im Mehrfamilienhaus sind diese Maßnahmen nur teilweise wirtschaftlich. Das sind zentrale Ergebnisse einer Studie des Analyse- und Beratungsunternehmens prognos im Auftrag des World Wide Fund For Nature (WWF) Deutschland.

Die Autoren haben zwei Referenzgebäude in vier verschiedenen Sanierungszuständen (unsaniert, Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, Effizienzhaus 70 und Effizienzhaus 55) mit vier unterschiedlichen Wärmeerzeugern (Gaskessel Bestand, Gaskessel neu, Pelletkessel, Wärmepumpe) betrachtet. Sie verglichen die Kosten für die Energieerzeugung in unsanierten Bestandsgebäuden einerseits mit den Investitionskosten für Sanierungsschritte und den anschließenden Ersparnissen andererseits. Den Berechnungen zufolge amortisiert sich eine energetische Sanierung im selbst genutzten Einfamilienhaus für alle vier Wärmeerzeuger, obwohl die Investitionskosten für die Maßnahmen mit zunehmender Sanierungsstufe steigen. Die Kosten für den Energiebezug gehen mit zunehmender Sanierungsstufe bis 2045 zurück.

Das gilt auch für Mehrfamilienhäuser: Dort reichen die Einsparungen der Energiekosten allerdings nicht aus, um die höheren Investitionskosten zu kompensieren. Diese lassen sich jedoch dank der Einnahmen aus der Modernisierungumlage decken. Auch für MFH-Vermietende lohnt sich die Sanierung den Berechnungen zufolge in allen betrachteten Fällen. Vermieter von MFH profitieren von energetischer Sanierung ihrer Gebäude, für Mieter hingegen steigt oft die Kaltmiete, was eine Sanierung für sie unterm Strich für sie oftmals teurer macht als das Wohnen im unsanierten Zustand.

[Die vollständige Studie „Auf die Zukunft bauen: So rechnen sich Sanierungen“ können Sie hier kostenlos downloaden.](#)

Vorschläge zur sozialen Wärmewende - warmmietenneutral?

Damit die Wärmewende sozial ausgewogen gestaltet wird, schlägt das Wuppertal-Institut eine Reform der Modernisierungumlage nach dem Drittelmodell vor. Die Forscher werben in einem Zukunftsimpuls außerdem dafür, Vermieter besser zu fördern als Selbstnutzer.

In Mietwohnungen ist die warmmietenneutrale Ausgestaltung einer Modernisierung für die soziale Akzeptabilität und Akzeptanz der Wärmewende elementar, so eine zentrale These der Wissenschaftler. Sie untersuchten daher, ob die Warmmiete bei den aktuellen Preisen für Wärmedämmung und Wärmepumpen, der aktuellen Förderung des Bundes und den zukünftig erwartbaren Energiepreisen sinken oder steigen wird. Den Berechnungen zufolge ist die Warmmietenneutralität nicht gegeben, wohl aber erreichbar. Das Wuppertal Institut sieht dafür zwei Stellschrauben – die Förderung und das Mietrecht.

Die Wissenschaftler schlagen eine kurzfristige Ausweitung des Speed-Bonus von 20 Prozent für Wärmepumpen auch auf Mietwohnungen vor. Zudem sollte die Förderung für Wärmedämmung um 10 Prozent erhöht werden, um den Wärmebedarf zu reduzieren. Außerdem wäre eine Reform der Förderung und der Modernisierungsumlage bis spätestens 2026 nach dem sogenannten Drittelmodell sinnvoll. Dieses sieht einerseits eine Erhöhung der Förderung auch für die Gebäudemodernisierung auf 30 bis 40 Prozent und andererseits eine Absenkung der Modernisierungsumlage von acht auf etwa drei Prozent vor. Dabei müssen die Förderbeträge nicht mehr von der umzulegenden Investitionssumme abgezogen werden, so dass Vermietende einen höheren Anreiz zur energetischen Gebäudemodernisierung haben.

[Die Analyse „Wie die Wärmewende sozial gestaltet werden kann“ können Sie hier lesen.](#)

Studie: Investitionsentscheidung von staatlicher Förderung abhängig

Die Entscheidung für den Kauf einer Wohnimmobilie hängt von vielen Faktoren ab, die der Staat nur indirekt beeinflussen kann. Neben wohnungspolitischen Instrumenten sind daher finanz-, konjunktur- und sozialpolitische Maßnahmen wichtig. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der Technischen Universität (TU) Darmstadt in Kooperation mit dem Immobilienfinanzierungsvermittler BauFi24.

Der Umfrage zufolge haben vor allem sozialpolitische Maßnahmen wie die Lohnentwicklung (76 Prozent) und finanzpolitische Maßnahmen wie Zinsentwicklung (65 Prozent), aber auch die Umweltpolitik (50 Prozent) Einfluss auf die Kaufentscheidung. Jeder dritte glaubt, dass der Einfluss des Staates auf die Wohnsituation im Vergleich zu vor zehn Jahren zugenommen hat. Zwei von drei Umfrageteilnehmenden gehen davon, dass die staatliche Einflussnahme weiter zunehmen wird.

Teil der Studie war auch der Blick auf die Situation von Eigentümern. Knapp zwei Drittel der Befragten (63 Prozent) planen in den kommenden fünf Jahren Investitionen an ihren Immobilien. Etwa jeder Zweite gab an, dass seine Investitionsentscheidung durch staatliche Fördermittel beeinflusst wird.

Insgesamt sind nur 21 Prozent der Befragten der Auffassung, dass staatliche Eingriffe ihnen helfen, die gewünschte Wohnsituation herzustellen. Bei Kaufinteressenten ist diese Einschätzung mit 26 Prozent etwas verbreiteter als bei Eigentümern mit 17 Prozent.

[Die Studie können Sie hier in voller Länge nachlesen.](#)

4. Mieten, kaufen, wohnen

Plus 16 Prozent: Aufwärtstrend bei Finanzierungen von Immobilien

Im zweiten Quartal des laufenden Jahres haben die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute Immobilienkredite mit einem Volumen von 31,2 Milliarden Euro vergeben. Das entspricht einem Anstieg von 15,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. Treiber ist die erhöhte Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Das Neugeschäftsvolumen bei Wohnimmobilienfinanzierungen hat sich im zweiten Quartal 2024 um 33,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf nun 20,1 Milliarden Euro erhöht (Q2 2023: 15,1

Milliarden Euro). Nahezu die Hälfte des Darlehensvolumens entfiel auf Ein- und Zweifamilienhäuser (9,5 Milliarden Euro). „Auch unsere jüngst vorgelegten vdp-Indexzahlen zur Preisentwicklung signalisieren ein Auslaufen der zweijährigen Abschwungphase am deutschen Immobilienmarkt“, erinnert vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt. „Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt profitiert bereits vom inzwischen stabileren Zins- und Preisumfeld und den angepassten Renditen. Bei diesen Rahmenbedingungen nimmt die Nachfrage nach Wohneigentum spürbar zu. Das wachsende Finanzierungsvolumen spiegelt diese Entwicklung.“

Anders sieht das Bild bei der Kreditvergabe für Gewerbeimmobilien aus: Sie fiel mit 11,1 Milliarden Euro im zweiten Quartal 2024 um 6,7 Prozent geringer aus als im Vergleichszeitraum (Q2 2023: 11,9 Milliarden Euro). Den größten Anteil haben Finanzierungen von Büroimmobilien mit 5,0 Milliarden Euro.

Baugenehmigungen im freien Fall: Nur 106.700 Einheiten im ersten Halbjahr 2024

Die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland ist im ersten Halbjahr 2024 stark zurückgegangen. Laut Statistischem Bundesamt wurden lediglich 106.700 Anträge genehmigt, ein Rückgang von 21,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Besonders betroffen ist der Bau von Einfamilienhäusern, wo die Genehmigungen um 30,9 Prozent sanken.

Besonders stark betroffen ist der Eigenheimsektor: Die Genehmigungen für Einfamilienhäuser fielen um 30,9 Prozent auf 18.600 Einheiten. Auch bei Mehrfamilienhäusern, der zahlenmäßig stärksten Kategorie, gab es einen Rückgang von 20,8 Prozent auf 57.300 Wohnungen.

Der Juni 2024 allein verzeichnete ein Minus von 19 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und sogar 42,1 Prozent weniger als 2022. Die Aussichten für das Gesamtjahr 2024 bleiben düster: Es werden kaum mehr als 200.000 Genehmigungen erwartet, deutlich weniger als die 260.100 Einheiten im Jahr 2023 und die 354.400 im Jahr 2022. Der in vielen Gebieten Deutschlands vorherrschende Wohnungsmangel wird sich so verschärfen. Das von der Bundesregierung ausgewiesene Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr rückt auch 2024 in weite Ferne.

Jung kauft alt – nicht mehr nur für Einfamilienhäuser

Am 3. September 2024 startete das KfW-Programm "Jung kauft Alt" (Wohneigentum für Familien - Bestandserwerb - 308). Die Wohneigentumsförderung für Familien, bisher beschränkt auf Neubau, wird durch eine Bestandsförderung ergänzt. Familien mit kleinen und mittleren Einkommen, die eine sanierungsbedürftige Immobilie erwerben wollen, sollen unterstützt werden.

Die Förderung soll einen erhöhten Anreiz zum Erwerb von Wohneigentum bieten, dabei besonders sanierungsbedürftige Gebäude in den Fokus nehmen und den Mietmarkt entlasten. Sie richtet sich an Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind im Haushalt, die über ein max. zu versteuerndes Haushaltseinkommen von 90.000 Euro (zzgl. 10.000 Euro für jedes weitere minderjährige Kind im Haushalt) verfügen. Die Familien dürfen zum Zeitpunkt der Antragstellung kein weiteres Wohneigentum besitzen und in der Vergangenheit keine anderweitige Bundesförderung zur Wohneigentumsbildung erhalten haben. Haushalte, in denen Ehegatte oder Lebenspartner lebt, der bereits eine Förderung erhalten hat (z. B. Baukindergeld) sind von der Gewährung der Förderung ausgeschlossen. Fördervoraussetzung ist, dass das zu erwerbende Wohneigentum selbst zu Wohnzwecken genutzt wird.

Gefördert wird der Bestandserwerb zur Selbstnutzung in Deutschland, das können sowohl Einfamilien-/Zweifamilien-/Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen sein. Das energetische Ausgangsniveau ist durch Vorlage eines Gebäudeenergieausweises der Energieeffizienzklassen F,

G oder H nachzuweisen. Dann muss innerhalb von 54 Monaten ab Erwerb das energetische Mindestniveau von Effizienzhaus 70 EE erreicht werden.

Finanziert wird die Förderung aus dem Klima- und Transformationsfonds. „Inwiefern die Förderung wirklich mehr Familien ins Wohnungseigentum bringt sowie gleichzeitig eine Sanierung der Bestandsgebäude erfolgt, ist mehr als fraglich“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Bei den weiterhin hohen Kaufpreisen für Immobilien in Kombination mit teuren durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen in relativ kurzer Zeit werden viele Familien auch mit dieser Förderung kein Eigentum gründen können. Betrachtet man dann auch die langwierigen Abstimmungsverhältnisse in WEG ist überhaupt nicht sicher, ob saniert wird.“

GREIX sieht Trendwende auf dem Immobilienmarkt

Die Immobilienpreise sind im zweiten Quartal 2024 für alle Wohnsegmente – also Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser – gegenüber dem Vorquartal gestiegen und übertreffen sogar die aktuellen Inflationsraten. Das dokumentieren die jüngsten Zahlen des German Real Estate Index (GREIX).

Der Preisanstieg betrug bei Einfamilienhäusern 2,0 Prozent, bei Eigentumswohnungen 2,4 Prozent. Überdurchschnittlich fiel der Anstieg in diesem Segment in Hamburg (+ 4,3 Prozent), Frankfurt (+ 3,7 Prozent) und Düsseldorf (+ 2,2 Prozent) aus. In anderen Städten zeigt sich eine wenig einheitliche Entwicklung. Die Statistiker führen das auch auf die geringe Zahl der Transaktionen zurück. Mehrfamilienhäuser waren im zweiten Quartal des Jahres 4,4 Prozent teurer als im Vorquartal. Im Geschosswohnungsbau waren die Kaufpreise im Vorquartal um rund 10,5 Prozent gefallen. In diesem Segment werden allerdings nur wenige Verkäufe getätigt, so dass die Belastbarkeit der Zahlen begrenzt ist. Im Vergleich zum Vorjahresquartal liegen weiterhin alle Wohnsegmente im Minus. Die Zahl der Transaktionen nimmt leicht zu und hat rund 60 Prozent des Durchschnittwertes von 2019 bis 2021 erreicht. „Bewahrheitet sich die Trendwende ist die großflächige Korrektur am deutschen Immobilienmarkt nach rund 2 Jahren beendet. Der GREIX, also die Gesamtheit aller 20 Städte und Regionen, verbuchte dabei einen Preisrückgang von gut 14 Prozent, ehe die Richtung jetzt gedreht hat. Die Korrekturphase fällt allerdings mit besonders hohen Inflationsraten zusammen, so dass der Wertverlust gemessen in aktueller Kaufkraft mit über 20 Prozent wesentlich höher war“, so das Fazit der Wissenschaftler.

Der German Real Estate Index (GREIX) ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem IfW Kiel.

Den GREIX-Kurzbericht können Sie [hier](#) nachlesen.

Verband Deutscher Pfandbriefbanken: Seitwärtsbewegung bei Kaufpreisen, Anstieg bei Mieten

Auch der Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) bestätigt ein Plus in der Kaufpreisentwicklung. Dem Wohnimmobilienpreisindex zufolge lagen die Werte im zweiten Quartal des Jahres 0,5 Prozent über denen des Vorquartals, aber 2,9 Prozent unter denen des Vorjahresquartals.

Dabei zogen die Preise für Mehrfamilienhäuser und die Preise für selbst genutztes Wohneigentum zwischen dem ersten und zweiten Quartal 2024 jeweils um 0,5 % an. vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt bewertet die Zahlen noch nicht als Trendumkehr, aber als Zeichen für eine Entspannung: „Nachdem die Immobilienpreise in Deutschland knapp zwei Jahre lang sukzessive gefallen sind, deutet sich nun eine Beruhigung an. Die Preise scheinen sich mittlerweile so weit angepasst zu haben, dass die erzielbaren Renditen den Erwartungen der Investoren im neuen Zins- und Bewertungsumfeld entsprechen.“ Der Verband rechnet damit, dass die sich abzeichnende Seitwärtsbewegung noch einige Quartale anhalten wird. Als Gründe dafür sieht er

die aktuell nochmals gestiegene Gefahr der Ausweitung geopolitischer Konflikte und die derzeit verhaltene Wirtschaftsentwicklung in Deutschland.

Bei den Neuvertragsmieten sieht der vdp einen deutlicheren Trend als bei den Kaufpreisen: Sie fielen um 1,4 Prozent höher aus als im Vorquartal und um 6,1 Prozent höher als im Vorjahresquartal. Den im Jahresvergleich höchsten Anstieg von Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern gab es in Berlin (+ 6,9 Prozent), Frankfurt am Main (+ 5,1 Prozent) und München (+ 4,5 Prozent). Die weiter steigenden Mieten sieht der Verband als zwangsläufige Folge einer zunehmenden Wohnungsknappheit.

Neubau-Preise steigen langsamer

Die Baupreise für konventionell errichtete Wohngebäude haben sich im Mai 2024 um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat erhöht. Den Daten des Statistischen Bundesamtes zufolge fiel der Preisanstieg bei Ausbauarten mit plus 4,1 Prozent deutlich höher aus als bei Rohbauarbeiten mit plus 0,6 Prozent.

Der Preisanstieg bei den Rohbauarbeiten ist unter anderem den steigenden Kosten für Erdarbeiten (plus 4,2 Prozent) geschuldet. Maurerarbeiten hingegen waren nur 0,8 Prozent teurer als im Vorjahresmonat, Betonarbeiten sogar 1,2 Prozent günstiger. Bei den Ausbauarbeiten waren die Preise für Sicherheits- und Informationstechnische Anlagen mit plus 7,1 Prozent und für Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmung mit plus 6,0 Prozent die Treiber. Der durchschnittliche Preisanstieg für neue Wohngebäude ist im Vergleich zum vorherigen Berichtsmonat in der Statistik minimal zurückgegangen (Februar 2024: + 2,8 Prozent gegenüber Februar 2023).

Neben den Baupreisen erfasst die Behörde auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen). Sie fielen im Mai 2024 um 3,7 Prozent höher als im Vorjahresmonat.