

## VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 1/2026

### Inhaltsverzeichnis

1. **Vorwort**
2. **Aktuelle Gerichtsurteile**
  - BGH 20.09.2000 - 25 Jahre „erste“ Jahrhundertentscheidung (Beschlusskompetenz)
  - Zur Erstellung der Jahresabrechnung beim Verwalterwechsel zum 31.12.
  - Bauzeitüberschreitung beim nachträglichen Dachgeschossausbau: Strafzahlungsvereinbarung in der Gemeinschaftsordnung wirksam!
  - Anerkenntnis einer (verfristeten) Beschlussklage
  - Nutzungsentschädigung für sanierungs- und rechtsverfolgungsbedingt jahrelang gesperrte Dachterrasse
  - BGH stärkt Schutz vor Diskriminierung bei der Wohnungssuche
  - BGH: Gewinnerzielung durch Untervermietung rechtfertigt Kündigung
3. **Relevante Gesetzesnovellen**
  - Gebäudeenergiegesetz wird zur Hängepartie – VDIV fordert realistische Rahmenbedingungen für Eigentümer
  - Verbände warnen vor Abschaffung der Weiterbildungspflicht – Qualität und Verbraucherschutz dürfen nicht geopfert werden
  - „Bauturbo“ ist beschlossene Sache: die neue Experimentierklausel soll Bauprozesse beschleunigen
  - Abschaffung der Weiterbildungspflicht: Rückschritt für Qualität und Klimaziele der Branche
  - Gebäude-TÜV wieder in der Diskussion: Branche lehnt auch DIN-Leitfaden geschlossen ab
  - EU Data Act: Neue Pflichten und Risiken für Immobilienverwaltungen
  - Weiterbildungspflicht: Branche lehnt Abschaffung klar ab
  - Die Abschaffung der Weiterbildungspflicht – neu
  - VDIV zur Weiterbildungspflicht: Bürokratierückbau ja, Qualitätsabbau nein
4. **Modernisieren, sanieren, erhalten**
  - Heizkosten auf Rekordniveau – Deutsche stoßen beim Energiesparen an ihre Grenzen
  - Deutsche liegen bei zentralen Fragen der Energiewende daneben: Wissenslücken bei Strommix und Kosten
  - Wärmepumpe setzt sich durch: Absatz überholt Gasheizungen
  - Einsparpotenziale durch energetische Sanierung werden deutlich unterschätzt
  - Geförderte Energieberatung für WEG: Niedrigschwelliger Einstieg in die Sanierungsplanung
  - Heizungsgesetz 2026: In über 80 Städten endet der Neueinbau reiner Gasheizungen
  - Energieeffizienz wird zum zentralen Preistreiber am Immobilienmarkt

## **5. Mieten, kaufen, wohnen**

- Wohngeld- und Mietenbericht: Mieten steigen weiter, Nebenkosten bleiben hoch, Eigentum stagniert
- So bescheiden sind die neuen Wohnträume der Deutschen: Sicherheit statt Luxus
- 60 Prozent setzen auf die eigene Immobilie als sicherste Altersvorsorge
- Bund plant strengere Regeln für Index- und Möblierungsmieten sowie Maßnahmen gegen Mietwucher
- Mehr Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser – Trendwende mit begrenzter Wirkung
- Trendwende am Wohnungsmarkt: Das Zeitalter immer größerer Wohnungen geht zu Ende
- Angebotsmieten steigen deutlich schneller als Inflation – befristete Verträge nehmen stark zu
- Mietmarkt unter Druck, Regulierung spaltet, Digitalisierung wird zum Schlüsselfaktor

## **1. Vorwort**

Sehr geehrte Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer,

die vergangenen Monate waren von einer Debatte geprägt, die für Sie als Eigentümer von erheblicher Bedeutung ist: Die Bundesregierung plant im Rahmen ihres Gesetzentwurfs zum Bürokratierückbau die Abschaffung der Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter.

Als VDIV Deutschland unterstützen wir ausdrücklich das Ziel, unnötige Bürokratie abzubauen. Doch Bürokratieabbau darf nicht mit Qualitätsabbau verwechselt werden. Die geplante Streichung der gesetzlichen Weiterbildungspflicht nach § 34c GewO betrifft Verwalter, die treuhänderisch Billionenwerte betreuen – Ihr Vermögen, Ihre Altersvorsorge.

Die Weiterbildungspflicht umfasst lediglich 20 Stunden innerhalb von drei Jahren und wurde erst 2018 eingeführt. Sie ist kein Selbstzweck, sondern dient der Risikominimierung, dem Verbraucherschutz und der Rechtssicherheit in einem hochkomplexen und sich ständig wandelnden Rechtsumfeld. Der Verweis auf freiwillige Fortbildung greift zu kurz. Aktuelle Umfragen in der Branche zeigen deutlich, dass freiwillige Weiterbildung nicht als verlässlicher Standard angesehen wird.

Gemeinsam mit einem breiten Bündnis aus Verbraucherorganisationen appellieren wir an den Deutschen Bundestag, diese geplante Abschaffung zu korrigieren. Denn eins ist klar: Qualität, Rechtssicherheit und der Schutz Ihrer Interessen dürfen nicht dem Rotstift zum Opfer fallen.

Wir halten Sie über die weiteren Entwicklungen auf dem Laufenden.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Martin Kaßler

Geschäftsführer des VDIV Deutschland

## 2. Aktuelle Gerichtsurteile

### BGH 20.09.2000 - 25 Jahre „erste“ Jahrhundertentscheidung (Beschlusskompetenz)

***Fehlt die Beschlusskompetenz, ist ein Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig. So schlicht und einfach lautet die Kernaussage der als „erste Jahrhundertentscheidung“ betitelten Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 20.09.2000 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZB 58/99. Die Entscheidung war ein Erdbeben. Sie stellte das Regelungssystem des Wohnungseigentumsrechts „vom Kopf wieder auf die Füße“, wie der BGH in seiner Entscheidungsbegründung pointiert ausführte. Eine weitere griffige Aussage lautet: Was zu vereinbaren ist, kann nicht beschlossen werden, solange nicht vereinbart ist, dass dies auch beschlossen werden darf (kann). Die Kernaussagen des BGH sind nach wie vor richtig und haben an Aktualität nichts verloren.***

#### *Zu der damaligen Entscheidung*

Da wohnungseigentumsrechtliche Streitverfahren damals noch nach dem Recht der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG) entschieden wurden und nicht nach der Zivilprozessordnung (ZPO) entschieden, entschieden die Gerichte und so auch der BGH am 20.9.2000 nicht durch Urteil, sondern durch Beschluss.

Der Beschluss des V. Zivilsenats des BGH läutete wohnungseigentumsrechtlich eine neue Ära ein. In den Jahren zuvor war die Diskussion entfacht, ob es bezüglich der Herbeiführung von Beschlüssen einer formellen Legitimation durch eine Beschlusskompetenz bedurfte. Dies war bis dahin verneint und auch von vielen Obergerichten abgelehnt worden. Grob gesagt, durfte und konnte alles beschlossen werden, was die Mehrheit der Wohnungseigentümer wollte, solange niemand innerhalb der Monatsfrist zu Gericht ging und den gefassten Beschluss anfocht. Dann kam die Meinung auf, dass diese Praxis zu weit reiche und insbesondere gegen den Gesetzeswortlaut verstoße. Verwiesen wurde auf § 23 Abs. 1 WEG: „Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Diese gesetzliche Ausgangsbestimmung für die Beschlussfassung befindet sich unverändert auch heute im Gesetz, und zwar inzwischen als § 23 Abs. 1 Satz 1 WEG in der seit dem 01.12.2020 geltenden Neufassung.“

#### *Der Fall*

Im Fall des BGH beschloss die Wohnungseigentümer im Jahr 1989 mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Begründung eines Sondernutzungsrechts an dem gemeinschaftlichen Vorgarten einer Erdgeschosswohnung, die als Gaststätte verpachtet war. Eine Öffnungsklausel (vereinbarte Beschlusskompetenz) war in der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung nicht vereinbart. Der Beschluss wurde nicht angefochten. Später gerieten die Eigentümer in Streit darüber, ob die Nutzung des Vorgartens zum Betrieb einer Gaststätte zu unterlassen war. Die Entscheidung des Rechtsstreits hängen davon ab, ob ein Sondernutzungsrecht wirksam begründet wurde oder nicht.

#### *Die Entscheidung*

Der BGH bejahte den Unterlassungsanspruch, da der Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig gewesen sei. Weder eine gesetzliche noch eine in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Bestimmung gestattete es den Wohnungseigentümern, durch Mehrheitsbeschluss ein Sondernutzungsrecht zu begründen. Vielmehr erforderte dies eine Vereinbarung sämtlicher Eigentümer, an der es unstreitig fehlte. Folgende Kernaussagen finden sich in den amtlichen Leitsätzen und der Entscheidungsbegründung:

Durch Beschlussfassung können nur solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem WEG oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden dürfen, anderenfalls bedarf es einer Vereinbarung. Ein trotz absoluter Beschlussunzuständigkeit gefasster Beschluss ist nichtig. Ein Sondernutzungsrecht kann nur durch Vereinbarung, nicht auch durch bestandskräftig gewordenen Mehrheitsbeschluss begründet werden. Der Wohnungseigentümerversammlung fehlt hierzu die absolute Beschlusskompetenz (teilweise Aufgabe sowie Abgrenzung zu früheren Entscheidungen des BGH). Der Beschluss in einer

Angelegenheit, welche die Regelung des Gebrauchs, der Verwaltung und der Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums betrifft, aber nicht mehr eine „ordnungsmäßige“ Maßnahme zum Inhalt hat, ist nur anfechtbar.

#### *Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte*

Das WEG unterscheidet zwischen Angelegenheiten, die die Wohnungseigentümer durch (Mehrheits-)Beschluss, und solchen, die sie durch Vereinbarung regeln können. Gemäß § 23 Abs. 1 WEG können durch Beschlussfassung solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können. Anderenfalls bedarf es einer Vereinbarung, § 10 Abs. 1 WEG. Die Mehrheitsherrschaft bedarf damit der Legitimation durch Kompetenzzuweisung. Sie ist nach dem Willen des Gesetzgebers nicht die Regel, sondern die Ausnahme.

Im Gegensatz zu gesetzlichen Beschlusskompetenzen, für die grundsätzlich das Erreichen der Mehrheit der abgegebenen (Ja-)Stimmen genügt, um einen positiven Beschluss verkünden zu dürfen, sehen Öffnungsklauseln in der Gemeinschaftsordnung regelmäßig ein qualifiziertes Quorum (z.B. 2/3 oder ¾ aller Stimmen oder der abgegebenen Stimmen) vor, das erreicht werden muss, um einen positiven Beschluss verkünden zu dürfen. Schon lange umstritten und vom BGH bis heute nicht entschieden ist, was einem Beschluss „blüht“, der als angenommen verkündet wurde, obwohl das erforderliche qualifizierte Quorum nicht erreicht wurde. Ist er nichtig oder nur rechtswidrig und erfolgreich anfechtbar?

Nur damit Sie es einmal gehört bzw. gelesen haben: Der Beschluss des BGH vom 20.9.2000 wird als erste Jahrhundertentscheidung betitelt, der Beschluss des BGH vom 23.8.2001 (kein Beschluss ohne Beschlussergebnisverkündung) als zweite Jahrhundertentscheidung und der Beschluss vom 2.6.2005 (Entdeckung der Rechtsfähigkeit der GdWE) als Jahrtausendentscheidung. Hoch gegriffen, aber immerhin merkfähig...

#### *Fazit für die Gemeinschaft*

Dogmatisch spannend und vom BGH nicht geklärt ist, wem ein Beschluss zugerechnet wird, also den Wohnungseigentümern als denjenigen, denen bei der Abstimmung über einen Beschlussantrag das Stimmrecht zusteht und die abstimmen, oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) als rechtsfähigem Verband und dem Ende bzw. Träger der organschaftlichen Zurechnungskette. Die Beschlusskontrolle jedenfalls läuft gegen die GdWE, da sie seit 1.12.2020 zu verklagen ist, wenn es um die gerichtliche Überprüfung eines Beschlusses im Wege der Anfechtungsklage geht (§ 44 Abs. 2 Satz 1 WEG).

Der Gesetzgeber beherzigt seit der Veröffentlichung der ersten Jahrhundertentscheidung vom 20.9.2000 die Kernaussagen des BGH. Er hat in den folgenden Jahren und Jahrzehnten regelmäßig gesetzliche Beschlusskompetenzen in das WEG aufgenommen, wo er der Mehrheit Türen öffnen und der bei einer Vereinbarungsbedürftigkeit drohenden Versteinerung des Wohnungseigentums rechtspolitisch entgegenreten will. Unverändert ratsam ist es gleichwohl, in Gemeinschaftsordnungen Öffnungsklauseln aufzunehmen, entweder allgemeiner Art oder speziell für bestimmte Angelegenheiten, in denen bis heute die gesetzliche Beschlusskompetenz fehlt, etwa Sondernutzungsrechten, der Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter, der Zuständigkeit oder dem Stimmrecht.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
W|I|R Breiholdt Nierhaus Schmidt  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg  
[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)

#### **Zur Erstellung der Jahresabrechnung beim Verwalterwechsel zum 31.12.**

**Nach der bis zum 30.11.2020 geltenden alten Rechtslage war die Erstellung der Jahresabrechnung eine persönliche Pflicht des Verwalters, keine der GdWE. Deshalb stellte sich beim Verwalterwechsel die Frage, ob der alte oder der neue Verwalter die Jahresabrechnung für das abgelaufene Kalenderjahr zu erstellen hatte. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied, dass die Abrechnungspflicht den Verwalter traf, der im**

**Zeitpunkt des Entstehens der Abrechnungspflicht Amtsinhaber war. Nicht verraten hatte der BGH allerdings, ob Entstehungszeitpunkt der 31.12. oder der 01.01. des Folgejahres war. Diese Frage hatte er offenlassen können, weil der Verwalterwechsel in dem Fall damals am 21.01.2015 erfolgte und somit jedenfalls – er war am 31.12.2013 und 1.1.2014 bestellt – der alte Verwalter in der Pflicht war. Die alte Rechtslage hat sich erledigt. Jetzt entschied der BGH zu der seit dem 01.12.2020 (WEMoG) geltenden neuen Gesetzeslage.**

Mit Urteil vom 26.09.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 206/24 entschied der BGH mit folgenden amtlichen Leitsätzen:

1. Zur Erstellung von Jahresabrechnungen ist die GdWE verpflichtet; als ausführendes Organ muss der bestellte Verwalter auch ausstehende Abrechnungen für Vorjahre erstellen.
2. Daneben kann auch der frühere Verwalter aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen, sofern die Pflicht der GdWE bereits während seiner Amtszeit entstanden ist.
3. Die Pflicht der GdWE zur Erstellung der Jahresabrechnung entsteht am 1. Januar des folgenden Kalenderjahres; der frühere Verwalter, dessen Amtszeit zum 31. Dezember des Vorjahres geendet hat, ist nicht zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr verpflichtet.

#### *Der Fall*

Die beklagte Ex-Verwalterin war bis 31.12.2022 zum Verwalter der klagenden GdWE bestellt. In der Eigentümerversammlung vom 08.12.2022 wurde mit Wirkung ab dem 01.01.2023 eine neue Verwalterin bestellt. Die Klägerin nahm die Beklagte u.a. auf Rechnungslegung einschließlich der Versicherung der Vollständigkeit und Richtigkeit an Eides statt sowie auf Erstellung der Jahresabrechnung 2022 in Anspruch. Zur Rechnungslegung und Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung wurde die Beklagte rechtskräftig verurteilt. Die Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung scheiterte in allen drei Instanzen.

#### *Die Entscheidung*

Die Klage wurde abgewiesen. Der Ex-Verwalter war nicht zur Jahresabrechnung verpflichtet, da er am 1.1.2023 nicht mehr bestellt war und es zwischen ihm und der Klägerin auch keine vertraglichen Sondervereinbarungen gab. Der BGH entschied, dass die Pflicht zur Erstellung von Jahresabrechnungen nicht am 31.12. entsteht, sondern erst nach Ablauf des Kalenderjahres und folglich am 01.01. Da die Beklagte Silvester noch im Amt war, aber nicht Neujahr, muss sie die Jahresabrechnung 2022 nicht mehr erstellen. Denn anders als zur vorherigen Rechtslage sei die GdWE als rechtsfähige Person zur Erstellung von Jahresabrechnungen verpflichtet. Die GdWE handele durch den jeweils bestellten Verwalter als organschaftlichen Vertreter und intern zuständiges Verwaltungsorgan. Bei Entstehung der Abrechnungspflicht der GdWE am 01.01.2023 sei aber der neue Verwalter im Amt gewesen.

Zwar könne daneben, also zusätzlich, auch der frühere Verwalter aus dem Verwaltervertrag verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen. Dies habe aber zwei Voraussetzungen, und zwar zum einen, dass die Pflicht der GdWE bereits während seiner Amtszeit entstanden ist und zweitens, dass es eine entsprechende Verpflichtung im Verwaltervertrag gibt. An beiden Voraussetzungen fehlte es im Fall.

#### *Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte*

Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan richtet sich gegen die GdWE, also weder gegen den amtierenden noch gegen den ausgeschiedenen Verwalter. Wird der Verwalter aufgefordert, eine ordnungsmäßige Jahresabrechnung vorzulegen, wird also in Wahrheit die GdWE aufgefordert. Vor Gericht ist darauf zu achten, nicht den Falschen zu verklagen.

Hat ein Wohnungseigentümer einen Beschluss über die Jahresabrechnung erfolgreich angefochten, wurde der Beschluss also rechtskräftig für ungültig erklärt, muss die GdWE eine korrigierte Jahresabrechnung erstellen. Intern zuständiges Organ ist der bestellte Verwalter. War die falsche Jahresabrechnung von einem Amtsvorgänger erstellt worden, hat er aus dem damaligen Verwaltervertrag die Jahresabrechnung nachzubessern bzw. neu zu erstellen, wenn die Pflicht der GdWE zur Abrechnung während seiner Amtszeit entstanden war.

#### *Fazit für die Gemeinschaft*

Zur Erstellung von Jahresabrechnungen ist die GdWE verpflichtet. Die Pflicht entsteht am 1. Januar des auf den Abrechnungszeitraum folgenden Kalenderjahres. Der am 01.01. amtierende Verwalter muss ggf. die ausstehenden Abrechnungen für alle Vorjahre erstellen. Für zurückliegende Vorjahre bleibt der damals bestellte Ex-Verwalter ebenfalls zur Erstellung verpflichtet, sofern es eine dahingehende vertragliche Regelung im Verwaltervertrag gibt. Dies ist Auslegungsfrage.

Die neue Rechtslage gilt seit dem 1.12.2020, wirkte sich also erstmals am 1.1.2021 aus für die Erstellung der Jahresabrechnung 2020. Für ältere Jahresabrechnungen dürfte weiterhin die alte Rechtslage maßgeblich bleiben, was relevant werden kann, wenn beispielsweise infolge von früheren Gerichtsverfahren ein ganzer Schwung alter Jahresabrechnungen heute neu erstellt und beschlossen werden muss.

Von der Entstehung der Abrechnungspflicht ist deren Fälligkeit zu unterscheiden. Nach überwiegender, höchststrichterlich indes nach wie vor nicht geklärter Rechtsauffassung wird die Pflicht der GdWE zur Erstellung der Jahresabrechnung in der Regel am 30. Juni des dem Abrechnungszeitraum folgenden Jahres fällig. In seinem Urteil zur alten Rechtslage entschied der BGH ausdrücklich, dass die Fälligkeit nicht maßgeblich war für die Frage, welcher Verwalter die Jahresabrechnung schuldete. In dem neuen Urteil musste der BGH hierauf mit keiner Silbe eingehen, da sich die Frage seit dem mit dem WEMoG vollzogenen Paradigmenwechsel nicht mehr stellt. Schuldnerin ist die GdWE.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg  
[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)

## **Bauzeitüberschreitung beim nachträglichen Dachgeschossausbau: Strafzahlungsvereinbarung in der Gemeinschaftsordnung wirksam!**

***Nicht selten ist in Gemeinschaftsordnungen (GO) ein Recht eingeräumt, das Dachgeschoss oder einen Teil des Dachbereichs auszubauen oder sogar aufzustocken. Weitaus seltener sehen solche Regelungen eine Strafzahlung zulasten des Dachausbauberechtigten vor, wenn dieser vorgegebene Zeitrahmen nicht einhält. Der Bundesgerichtshof (BGH) musste sich zu einem Fall aus Berlin äußern. Es ging unter anderem um die Frage, ob die vereinbarte Strafzahlung wirksam ist und der gerichtlichen Herabsetzung unterliegt.***

Mit Urteil vom 24.10.2025 zum Aktenzeichen V ZR 129/24 entschied der BGH, dass in einer GO für den Fall einer Bauzeitüberschreitung bei der Ausübung eines Ausbaurechts Regelungen über Strafzahlungen getroffen werden dürfen, für die im Ausgangspunkt die gesetzlichen Regelungen für Vertragsstrafen (§§ 339 ff. Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]) gelten. Außerdem entschied er, dass im Hinblick auf eine dem Grunde nach angefallene „verwirkte“ Strafzahlung die gerichtliche Herabsetzung einer in der GO abstrakt überhöhten Strafpauschalierung in Betracht kommt.

### ***Der Fall***

In der TE/GO ist zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 38 ein Dachausbaurecht vereinbart. Danach darf der jeweilige Wohnungseigentümer den Dachbereich aus- bzw. umbauen und das Dach aufstocken. Die Vereinbarung lautet auszugsweise:

*„[...] Die Baumaßnahmen von Beginn bis zur Beendigung der Arbeiten müssen innerhalb von maximal 15 Monaten abgeschlossen werden. Der Beginn ist dem Verwalter anzuzeigen. Bei einer Bauzeitüberschreitung von 15 Monaten ist eine Konventionalstrafe an die Wohnungseigentümergeinschaft in Höhe von 1 % der Bausumme des Dachgeschosses pro Monat der Bauzeitüberschreitung zu zahlen. Als Bausumme wird ein Betrag von 1.500 € pro Quadratmeter Wohnfläche für die Bemessung der Vertragsstrafe verbindlich festgelegt. [...]“*

Das Wohnungseigentum Nr. 38 gehört einer GmbH & Co. KG, die am 30.09.2020 die klagende GdWE darüber informierte, dass sie im Oktober 2020 mit den Baumaßnahmen, die eine

Wohnfläche von über 1.000m<sup>2</sup> betreffen, beginnen werde (Gerüstaufstellung). Da sich die Baumaßnahmen erheblich verzögerten, nimmt die GdWE die Beklagten zu 1 und 2 (KG und Komplementär-GmbH) auf Zahlung von rund 230.000 EUR nebst Zinsen in Anspruch und verlangt zudem die gerichtliche Feststellung, dass die Beklagten zu weiteren monatlichen Zahlungen bis zum Abschluss der Baumaßnahmen verpflichtet sind. Das Amtsgericht Schöneberg hatte der Klage stattgegeben, die Berufung vor dem Landgericht Berlin II blieb ohne Erfolg. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten hob der BGH das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurück, insbesondere auch, um die Möglichkeit der Herabsetzung der Strafzahlung zu prüfen.

#### *Die Entscheidung*

Der BGH legt die in der GO getroffene Vereinbarung im Sinne einer Konventionalstrafe aus und unterstellt sie den gesetzlichen Bestimmungen für Strafversprechen nach den §§ 339 ff. BGB. Unbeachtlich sei hierfür, dass die Pflicht zur Strafzahlung nur an ein Verhalten des Ausbauberechtigten anknüpfe und somit nicht – wie eine mitgliedschaftliche Pflicht – jeden Wohnungseigentümer treffen könne. Die in diesem Sinne auszulegende Vereinbarung sei auch von der Gestaltungsfreiheit des teilenden Eigentümers gedeckt und halte insbesondere einer inhaltlichen Kontrolle Stand, weil in der GO vereinbarte Strafzahlungen weder missbräuchlich noch gesetz- oder sittenwidrig seien und darüber hinaus eine Korrektur der Höhe der Strafzahlung durch das Gericht in Betracht komme (§ 343 BGB). Da das Landgericht die Anwendung dieser gesetzlichen Herabsetzungsvorschrift rechtsfehlerhaft verneint hatte, verwies der BGH die Akte zurück zum Landgericht.

#### *Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte*

Strafzahlungen wegen Bauzeitüberschreitung oder aus anderen Gründen müssen vereinbart sein. Eine gesetzliche Beschlusskompetenz gibt es nicht und auch der frühere § 21 Abs. 7 WEG a.F. (er galt vom 01.07.2007 bis 30.11.2020) erfasste nicht die Einführung von Vertragsstrafen durch Mehrheitsbeschluss.

Gemäß § 343 Abs. 1 Satz 1 BGB kann eine aufgrund einer Vereinbarung ausgelöste (verwirkte) Strafzahlung auf Antrag des Schuldners durch Urteil auf den angemessenen Betrag herabgesetzt werden, wenn sie unverhältnismäßig hoch ist. Antrag des Schuldners in diesem Sinne ist der von der GdWE auf Zahlung in Anspruch genommene Ausbauberechtigte. Der sicherste Weg besteht darin, dass der Ausbauberechtigte die Herabsetzung der Strafzahlung ausdrücklich beantragt, um sich nicht auf die Diskussion einlassen zu müssen, inwieweit in seinem Antrag auf Klagabweisung bzw. seiner sonstigen Rechtsverteidigung ein solcher Antrag zu sehen ist.

Die Herabsetzung gem. § 343 BGB ist nicht durch § 10 Abs. 2 WEG ausgeschlossen. Nach dieser Vorschrift kann jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz oder in der GO abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer solchen Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unbillig erscheint. Der Antrag auf Herabsetzung auf einen angemessenen Betrag stellt allerdings laut BGH kein Verlangen in diesem Sinne dar, da die Vereinbarungen in der GO unverändert weitergelten sollen.

Im hier entschiedenen Fall war das Ausbaurecht zugunsten einer bestehenden Wohnungseigentumseinheit eingeräumt worden. Offenbar stand auch die Dachausbaureserve bereits im Sondereigentum und war nach ihrer Zweckbestimmung zu Wohnzwecken freigegeben. Da über 1000 m<sup>2</sup> von den Baumaßnahmen betroffen waren, ist anzunehmen, dass die neu geschaffenen Dachgeschosse nachträglich unterteilt werden sollen. Die Unterteilung kann der Sondereigentümer grundsätzlich allein und ohne weitere Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer vornehmen und im Grundbuch vollziehen. Anders kann es sich verhalten, wenn die Ausbaureserve im gemeinschaftlichen Eigentum steht, beispielsweise kombiniert mit einem Sondernutzungsrecht. Hier kann die Umwandlung in Sondereigentum nicht durch einen

Änderungsvorbehalt in der Gemeinschaftsordnung vorweggenommen werden, da es um die sachenrechtlichen Grundlagen geht.

#### *Fazit für die Gemeinschaft*

Der Anspruch auf eine in der GO vereinbarte Strafzahlung steht der GdWE zu. Das entspricht der Gesetzeslage und war in der GO nicht anders geregelt. Hier im Fall entstand der Anspruch mit Ablauf von 15 Monaten nach Baubeginn. Das Amtsgericht Schöneberg entschied mit Urteil vom 02.08.2023, sodass zu diesem Zeitpunkt die Bauzeitüberschreitung in etwa 15 Monate umfasste.

Mit dem Urteil äußert sich der BGH erstmals zu Strafzahlungsvereinbarungen in der GO. Noch keine höchstrichterliche Klärung gibt es zur Frage der Zulässigkeit und Wirksamkeit von Kontrahierungszwangsvereinbarungen über Verträge, die die GdWE ab ihrer Entstehung auf Geheiß des teilenden Eigentümers abschließen oder übernehmen muss.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg  
[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)*

### **Anerkenntnis einer (verfristeten) Beschlussklage**

***Erkennt die beklagte Partei den gegen sie eingeklagten Anspruch ganz oder teilweise an, so ergeht insoweit ein Anerkenntnisurteil. Dies gilt auch bei Beschlussklagen, also Beschlussanfechtungen und Beschlussersetzungen gegen die GdWE. Als Prozesshandlung ist ein Anerkenntnis auch dann wirksam, wenn es schlauer gewesen wäre, nicht anzuerkennen.***

Mit Urteil vom 04.12.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 S 71/25 entschied das Landgericht Frankfurt am Main über ein Anerkenntnis bei einer Beschlussanfechtungsklage. Der Fall betraf eine verwalterlose Zweiergemeinschaft. Gleichwohl können einige Grundaussagen der Entscheidung auf eine Gemeinschaft mit Verwalter übertragen werden.

#### *Der Fall*

Eine GdWE besteht lediglich aus zwei Wohnungseigentümern. Ein Verwalter ist nicht bestellt. Wohnungseigentümer 1 erhob gegen die GdWE eine Beschlussanfechtungsklage, die zunächst irrtümlich dem Ex-Verwalter zugestellt wurde. Einige Zeit später wurde die Klage dem Wohnungseigentümer 2 zugestellt, der die Anfechtung in der mündlichen Verhandlung anerkannte. Anschließend legte Wohnungseigentümer 2 für die GdWE Berufung ein und versuchte, das Anerkenntnis aus der Welt zu schaffen. Dies blieb ohne Erfolg.

#### *Die Entscheidung*

Nach Ansicht des Berufungsgerichts war das Anerkenntnisurteil wirksam und konnte nicht widerrufen werden. Da die GdWE nicht von beiden Wohnungseigentümern gemeinschaftlich vertreten werden durfte, um zu verhindern, dass Wohnungseigentümer 1 zugleich auf der anderen Seite des Prozessrechtsverhältnisses auftaucht, waren Zustellung und Anerkenntnis seitens Wohnungseigentümer 2 wirksam. Darauf, ob die Anfechtungsfrist eingehalten wurde, kam es nicht an.

#### *Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte*

Verklagt ein Wohnungseigentümer seine GdWE, die keinen Verwalter hat, sind in der Klage alle übrigen Wohnungseigentümer (ohne ihn) als gemeinschaftliche Vertreter anzugeben. Einen Ersatzzustellungsvertreter können Wohnungseigentümer nicht mehr bestellen. Auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter

Wohnungseigentümer scheiden als gesetzliche Vertreter aus, weil ein Fall von § 9b Abs. 2 WEG nicht gegeben ist.

Obwohl Wohnungseigentümer 1 infolge des Anerkenntnisses obsiegt, hat er die Prozesskosten anteilig mitzutragen. Dies folgt aus seiner Mitgliedschaft auf Beklagtenseite.

#### *Fazit für die Gemeinschaft*

Für die Berufungsinstanz musste die GdWE, vertreten durch Wohnungseigentümer 2, wegen des Anwaltszwangs einen Rechtsanwalt beauftragen. Der Anwaltsvertrag ist wirksam, weil die GdWE insoweit von ihm vertreten wurde. Das Anwaltshonorar hat der obsiegende Wohnungseigentümer 1 anteilig mitzutragen.

Es entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, sich gegen eine Beschlussanfechtungsklage zu verteidigen und einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Vertretung zu beauftragen. Anderes gilt ausnahmsweise, wenn von vornherein offenkundig ist, dass die Rechtsverteidigung keine Aussicht auf Erfolg hat. Dies zu beurteilen, ist eine den Rechtsanwälten vorbehaltene Rechtsdienstleistung. Beurteilungsmaßstab ist, ob die klagende Partei innerhalb der Klagebegründungsfrist alle in Betracht kommenden Anfechtungsgründe schlüssig vorgetragen hat, bei formellen Beschlussmängeln einschließlich der Kausalität. Ähnliche, tatsächliche und rechtliche Schwierigkeiten zeigen sich bei einer verspäteten Klagzustellung.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
W'lr Breiholdt Nierhaus Schmidt  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg  
[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)*

### **Nutzungsentschädigung für sanierungs- und rechtsverfolgungsbedingt jahrelang gesperrte Dachterrasse**

***Hat ein Wohnungseigentümer eine gemeinschaftliche Instandsetzungsmaßnahme zu dulden, deren Dauer über das zumutbare Maß hinausgeht und seine Dachterrasse unbenutzbar macht, kann er von der GdWE angemessenen Ausgleich in Geld verlangen. Es gibt einen verschuldensunabhängigen Ersatzanspruch („Aufopferungsanspruch“). Ein Fall aus einer Wohnanlage in Kassel zeigt, dass mehrere tausend Euro zusammenkommen können.***

Mit Urteil vom 25.10.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 S 26/24 hat das Landgericht Frankfurt am Main einem Eigentümer, der über vier Jahre seine Dachterrasse nicht nutzen konnte, eine Nutzungsentschädigung zugesprochen. Gefordert hatte der Kläger 500,00 EUR monatlich für den Nutzungsentzug an Dachterrasse und zwei Balkonen (26.500,00 EUR). Zugesprochen wurden ihm 6.542,98 EUR für die Dachterrasse. Für die Balkone gab es keine Entschädigung.

#### *Der Fall*

Dem Kläger gehört eine Penthouse-Wohnung in der verklagten GdWE in Kassel. Die 205m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über eine 90,61m<sup>2</sup> große Dachterrasse sowie einen Nord- und einen Ostbalkon. Der Kläger leidet an einer schweren Muskelerkrankung ist zeitweise auf den Rollstuhl angewiesen. Der Kläger beschreibt die Dachterrasse und die Balkone seiner Wohnung als lebensnotwendigen Bestandteil seiner Lebensqualität und Lebensführung. Im Jahr 2016 beschloss die GdWE die Sanierung von Dachterrassen- und Balkonflächen des Gebäudes. Die Arbeiten begannen und gerieten im Sommer 2017 vor der Abnahme wegen Streitigkeiten mit dem Bauunternehmer über die Mangelfreiheit ins Stocken und kamen bis ins Jahr 2022 hinein zum Erliegen. Der Kläger konnte Dachterrasse und Balkone nicht nutzen und verlangt für 53 Monate jeweils 500,00 EUR Nutzungsersatz, namentlich für den Zeitraum Januar 2018 bis April 2022 (26.500,00 EUR). Das Amtsgericht Kassel wies seine Klage ab. Das Landgericht Frankfurt/Main sprach ihm 6.542,98 EUR zu, berechnet nach dem Mietenspiegel (fiktive Miete) zu 9,96 EUR/m<sup>2</sup> x 90,61m<sup>2</sup> x 25% (1/4 der Terrassenfläche) = 225,62 EUR monatlich für April bis Oktober per anno.

### *Die Entscheidung*

Einen Schadensersatzanspruch verneint das Berufungsgericht, da die GdWE nach dem Vortrag keine Pflicht verletzt und sich nicht schuldhaft verhalten habe. Insbesondere sei der Bauunternehmer kein Erfüllungsgehilfe. Einschlägig sei aber die verschuldensunabhängige Haftung der GdWE für den sanierungsbedingten Nutzungsausfall. Die Nichtnutzbarkeit der Dachterrasse sei ein ersatzfähiger Vermögensschaden, die Nichtnutzbarkeit der beiden Balkone hingegen nicht. Denn nur die Dachterrasse sei nach Lage, Größe und konkreter Nutzung durch den Kläger als wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums anzusehen. Nach den am Belegenheitsort der GdWE herrschenden Klimabedingungen sei eine Nutzbarkeit üblicherweise von April bis Oktober gegeben, also 7 Monaten jährlich.

### *Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte*

Ein Entschädigungsanspruch kommt für selbstnutzende und vermietende Wohnungseigentümer gleichermaßen zum Tragen. Bei Selbstnutzern wird ein fiktiver Mietausfall bzw. eine fiktive Mietminderung zugrunde gelegt, auf Basis – soweit vorhanden – eines Mietenspiegels oder ansonsten auf Grundlage einer gutachterlichen Prüfung oder Schätzung. Voraussetzung ist, dass es sich bei dem nicht nutzbaren Teil oder Bereich der Wohnung um einen wesentlichen Nutzungsbereich handelt. Dies war bei der Dachterrasse der Fall, bei den beiden nach Norden und Osten ausgerichteten kleinen Balkone nicht.

Die Rechtsfolgen nach alter und neuer Rechtslage sind unterschiedlich. Nach dem Gesetzeswortlaut von § 14 Abs. 3 WEG kann der duldungspflichtige und über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigte Eigentümer keinen (verschuldensunabhängigen) Schadensersatz mehr verlangen, sondern nur noch eine Geldentschädigung. Jedenfalls nach dem Wortlaut des Gesetzes scheint also eine Naturalrestitution z.B. durch Wiederherstellung des vorherigen Zustandes, auszuschließen.

Liegt die Zuständigkeit für die ordnungsmäßige Erhaltung für Dachterrassen, Terrassen, Balkone etc. nach dem Gesetz (etwa sondereigentumsfähige Nutzbeläge) oder entsprechenden Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung beim jeweiligen Sondereigentümer, kann dieser keine Nutzungsentschädigung beanspruchen, weil es einem duldungspflichtigen Eingriff seitens der WEG fehlt.

### *Fazit für die Gemeinschaft*

Nutzungsentschädigungen, die aus der Gemeinschaftskasse zu leisten sind, gehören zu den Kosten der Verwaltung. Es handelt sich um Folgen und Kosten der Sanierung, sodass eine Bezahlung aus der Erhaltungsrücklage grundsätzlich in Betracht kommt und ordnungsmäßig ist. Sind alle Wohnungen gleichermaßen von derselben Maßnahme betroffen, kann es sich bei den wechselseitigen Entschädigungsansprüchen wirtschaftlich um ein „Nullsummenspiel“ handeln. Beschlüsse, die eine einheitliche Entschädigung vorsehen, können ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. In der Regel ist es sinnvoll, angesichts unterschiedlicher Nutzungsausfälle und/oder verschiedener Miethöhen und Mietkürzungen bei einem Beschluss über die freiwillige Zahlung von Entschädigungen aus der Gemeinschaftskasse den Vorbehalt in den Beschlussantrag aufzunehmen, dass jedem Wohnungseigentümer freigestellt bleibt, einen etwaigen höheren Anspruch ggf. gerichtlich klären zu lassen. Bei der Ermittlung der Entschädigungshöhe sind nicht tatsächliche Mietausfälle oder Mietminderungen bzw. Kürzungen maßgeblich, sondern berechnete Kürzungen bzw. Beträge.

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

Der vorliegende Fall war zum Teil nach der alten Gesetzeslage (§ 14 Nr. 4 WEG a.F.) und zum Teil nach der neuen Gesetzeslage (§ 14 Abs. 3 WEG) zu beurteilen. Stichtag war der 01.12.2020. Von Januar 2018 bis einschließlich November 2020 wendete das Gericht daher altes Recht und für die Zeit danach bis einschließlich April 2020 den neuen Aufopferungsanspruch an. Da Geld gefordert wurde, machte dies keinen Unterschied. Anwendungsbereich und Rechtsfolgen des neuen § 14 Abs. 3 WEG sind umstritten. Eine Äußerung des BGH gibt es bislang nicht. Dennoch hat das Berufungsgericht die Revision nicht zulassen müssen, weil die Bemessung der Entschädigungshöhe keine grundsätzliche Bedeutung hatte.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
W+R Breiholdt Nierhaus Schmidt  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg  
[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)

## **BGH stärkt Schutz vor Diskriminierung bei der Wohnungssuche**

**Der Bundesgerichtshof hat mit einem aktuellen Urteil klargestellt, dass Diskriminierung bei der Wohnungssuche auch dann entschädigungspflichtig ist, wenn sie durch einen Makler erfolgt. Wer wegen seiner ethnischen Herkunft bei der Vergabe von Besichtigungsterminen benachteiligt wird, kann nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) Schadensersatz verlangen (BGH, Az. I ZR 129/25).**

Ausgangspunkt des Verfahrens war der Fall einer in Deutschland geborenen Lehrerin, die auf Anfragen mit ihrem tatsächlichen Namen wiederholt Absagen erhielt. Erst als sie identische Anfragen unter einem deutsch klingenden Namen stellte, wurden ihr Besichtigungstermine angeboten. Diese sogenannten Testanfragen nutzte sie, um eine systematische Benachteiligung nachzuweisen, und klagte auf Entschädigung.

Der BGH urteilte nun abschließend, dass solche Testings ein zulässiges Beweismittel für eine Diskriminierung darstellen. Zudem stellte das Gericht klar, dass auch Immobilienmakler unmittelbar nach dem AGG haften können. Makler seien ein zentrales „Nadelöhr“ im Auswahlprozess, da sie regelmäßig darüber entscheiden, ob Wohnungssuchende überhaupt eine Chance auf eine Besichtigung erhalten. Das Diskriminierungsverbot greife daher nicht nur im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter, sondern ebenso zwischen Mietinteressenten und Maklern.

Im konkreten Fall sprach der BGH der Klägerin gar eine Entschädigung in Höhe von 3.000 Euro zu und bestätigte damit die Entscheidungen der Vorinstanzen. Das Urteil sendet ein deutliches Signal: Auswahlentscheidungen dürfen nicht an Namen, Herkunft oder anderen durch das AGG geschützten Merkmalen anknüpfen.

Für die Praxis bedeutet das Urteil mehr Rechtssicherheit, aber auch höhere Anforderungen an Maklerunternehmen. Eine saubere Dokumentation von Anfragen und Besichtigungen sowie klar definierte, diskriminierungsfreie Kriterien werden künftig noch wichtiger, um rechtliche Risiken zu vermeiden und den Anforderungen des AGG gerecht zu werden.

## **BGH: Gewinnerzielung durch Untervermietung rechtfertigt Kündigung**

**Mieter dürfen ihre Wohnung zwar unter bestimmten Voraussetzungen untervermieten, daraus jedoch kein Geschäftsmodell machen. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 28. Januar 2026 klargestellt (BGH, Az. VIII ZR 228/23). Wer eine Wohnung mit Gewinnerzielungsabsicht untervermietet, riskiert demnach die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.**

Im entschiedenen Fall hatte ein Berliner Mieter seine Zweizimmerwohnung während eines Auslandsaufenthalts untervermietet. Statt der eigenen Nettokaltmiete von 460 Euro verlangte er von zwei Untermietern zusammen monatlich 962 Euro. Die Vermieterin kündigte daraufhin wegen unerlaubter Untervermietung und erhob Räumungsklage. Der BGH bestätigte nun das zuvor ergangene Räumungsurteil des Landgerichts Berlin vom 27. September 2023.

Zur Begründung stellte der BGH klar, dass ein Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung nur besteht, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse hat. Ein solches liege vor, wenn sich die Lebensumstände wesentlich ändern und die Untervermietung dazu diene, die Wohnung zu erhalten oder finanzielle Belastungen abzufedern. Nicht umfasst sei dagegen eine Gewinnerzielung. Einnahmen, die über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehen, stellten kein berechtigtes Interesse dar.

Offen ließ der BGH, ob bei der Bewertung der Gewinnerzielung ein Möblierungszuschlag zu berücksichtigen ist. Ebenso äußerte sich das Gericht nicht dazu, ob mit der Untervermietung die Berliner Mietpreisbremse umgangen werden sollte. Die ausführliche Urteilsbegründung steht derzeit noch aus.

### 3. Relevante Gesetzesnovellen

#### Gebäudeenergiegesetz wird zur Hängepartie – VDIV fordert realistische Rahmenbedingungen für Eigentümer

***Die Reform des Gebäudeenergiegesetzes gerät ins Stocken. § 71 zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien bleibt wohl unverändert, trotz finanzieller und organisatorischer Hürden. Der Verwalter-Monitor des VDIV zeigt: Den meisten Wohnungseigentümergeinschaften fehlen Rücklagen und Kapazitäten für die Energiewende.***

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) entwickelt sich zur politischen Hängepartie. Eine grundlegende Überarbeitung, die praxistaugliche Lösungen für Wohnungseigentümergeinschaften bringen sollte, scheint zunehmend unwahrscheinlich. Nach aktuellem Stand wird § 71 (die Verpflichtung, beim Einbau neuer Heizungen mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien zu nutzen) unverändert bestehen bleiben. Damit droht das GEG, in seiner bisherigen Form an der Realität vieler Eigentümergeinschaften vorbeizugehen.

Der aktuelle Verwalter-Monitor des VDIV Deutschland verdeutlicht die Diskrepanz zwischen politischen Vorgaben und finanzieller Machbarkeit. 88,9 Prozent der befragten Immobilienverwaltungen schätzen die Rücklagen der von ihnen betreuten WEG als unzureichend ein, um umfassende energetische Sanierungen aus Eigenmitteln zu stemmen. Zwar verfügen 30,9 Prozent der Gemeinschaften über Mittel für kleinere Maßnahmen wie den Heizungstausch, doch für umfassende Modernisierungen fehlt es flächendeckend an finanziellen Ressourcen.

Neben die wirtschaftlichen Herausforderungen treten strukturelle Engpässe. Nur 16,5 Prozent der Verwaltungen haben genügend Personal, um Sanierungsprojekte selbst zu begleiten. Die Mehrheit ist auf externe Fachplaner oder Projektsteuerer angewiesen – mit der Folge längerer Planungs- und Genehmigungsprozesse. Förderanträge, Ausschreibungen und Abstimmungen innerhalb der Eigentümergeinschaften verzögern sich dadurch erheblich.

Für den VDIV Deutschland ist klar: Ohne realistische Rahmenbedingungen droht die Energiewende im Gebäudesektor zu scheitern. Notwendig sind ein deutlicher Bürokratieabbau, eine verlässliche und einfach zugängliche Förderkulisse sowie wirtschaftliche Entlastungen für Eigentümergeinschaften. Nur so können Sanierungen planbar und sozial ausgewogen umgesetzt werden.

Das Gebäudeenergiegesetz bleibt somit ein zentrales, aber ungelöstes Spannungsfeld zwischen Anspruch und Wirklichkeit und ein Prüfstein dafür, ob die Politik bereit ist, den Gebäudesektor wirklich zukunftsfähig zu gestalten. „Wenn die Politik Eigentümergeinschaften in die Pflicht nimmt, muss sie ihnen auch die Mittel geben, diese Pflichten zu erfüllen“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Erforderlich sind eine verlässliche Förderkulisse, ein massiver Bürokratieabbau und eine wirtschaftliche Entlastung der Eigentümergeinschaften. Andernfalls wird Klimaschutz im Gebäudesektor zum Privileg für Wohlhabende und die Energiewende verliert ihre gesellschaftliche Akzeptanz.“

[Die Auswertung des Verwaltermonitors können Sie hier kostenfrei abrufen.](#)

#### Verbände warnen vor Abschaffung der Weiterbildungspflicht – Qualität und Verbraucherschutz dürfen nicht geopfert werden

***Was auf den ersten Blick nach einer sinnvollen Entlastung klingt, entpuppt sich bei genauerer Betrachtung als riskantes Vorhaben mit weitreichenden Folgen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE) will mit einem Gesetz zum Bürokratierückbau Unternehmen und Verwaltung von vermeidbarem Aufwand befreien. Ein grundsätzlich richtiges Ziel – doch***

**der vorliegende Referentenentwurf zeigt, dass auch gut gemeinte Deregulierung problematisch werden kann. Denn vorgesehen ist, die Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter nach § 34c GewO ersatzlos zu streichen.**

Der VDIV Deutschland hat in dieser Frage die federführende Rolle übernommen und warnt eindringlich vor einem Schritt, der die Professionalität und Qualität einer gesamten Branche gefährden würde. Gemeinsam mit einer breiten Verbändebasis hat der Verband einen offenen Brief an Bundeswirtschaftsministerin Reiche initiiert, um auf die Folgen aufmerksam zu machen. Parallel dazu erarbeitet der VDIV eine eigene ausführliche Stellungnahme, die kurzfristig in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht werden soll. Das Ziel ist, abzuwenden, dass das Gesetz in dieser Form verabschiedet wird.

Seit ihrer Einführung im Jahr 2018 gilt die Weiterbildungspflicht als wesentlicher Bestandteil eines qualitätsorientierten Berufszugangs. Sie stellt sicher, dass Verwalterinnen und Verwalter über aktuelles Fachwissen verfügen und den stetig wachsenden rechtlichen sowie technischen Anforderungen gerecht werden. Über 60 Gesetze und Verordnungen – von der Trinkwasserverordnung über die Energieeinsparvorgaben bis hin zur EU-Gebäuderichtlinie – bestimmen heute den Arbeitsalltag in der Immobilienverwaltung. Ohne kontinuierliche Fortbildung drohen Fehlentscheidungen, Haftungsrisiken und der Verlust von Vertrauen in eine Branche, die Immobilienwerte von mehr als 1,2 Billionen Euro verwaltet.

Das Argument des Ministeriums, die IHK-Zertifizierung nach § 26a WEG könne die Weiterbildungspflicht ersetzen, greift zu kurz. Während die Zertifizierung eine einmalige Eingangsvoraussetzung ist, stellt die Weiterbildungspflicht die fortlaufende Aktualisierung des Fachwissens sicher. Beide Instrumente ergänzen sich, sie sind nicht austauschbar.

Auch die behauptete Entlastungswirkung hält einer kritischen Prüfung nicht stand: Der jährliche Aufwand beläuft sich laut Referentenentwurf auf lediglich 6,67 Stunden pro Jahr und Beschäftigten: bei durchschnittlich 35 Euro Stundensatz und rund 200 Euro für Lernmittel oder Seminare also etwa 430 Euro jährlich. Für diesen geringen Betrag auf ein zentrales Instrument der Qualitätssicherung zu verzichten, wäre kurzsichtig und ökonomisch unsinnig.

Der VDIV Deutschland betont, dass es nicht um weniger Qualität, sondern um klügere Verwaltungsprozesse gehen müsse. Statt notwendige Standards abzubauen, sollten digitale Nachweisverfahren und vereinfachte Dokumentationspflichten eingeführt werden. Nur so lasse sich Bürokratie wirklich reduzieren, ohne den Verbraucherschutz zu schwächen.

Unabhängig von der VDIV-Initiative zu einem offenen Brief, wird der Spitzenverband der Branche eine eigene umfassende Stellungnahme abgeben.

## **„Bauturbo“ ist beschlossene Sache: die neue Experimentierklausel soll Bauprozesse beschleunigen**

**Mit dem viel diskutierten „Bauturbo“ hat der Bundestag ein Gesetzespaket zur Beschleunigung von Bauverfahren verabschiedet. Ziel ist es, Planung, Genehmigung und Umsetzung von Bauprojekten bis 2030 deutlich zu vereinfachen. Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) sprach in der Debatte von einem „Signal für schnelleren und günstigeren Wohnungsbau“ und warb um die aktive Mitwirkung von Kommunen und Baubranche.**

Kernstück des Gesetzes ist eine bis Ende 2030 befristete Experimentierklausel (§ 246e BauGB), die es Kommunen ermöglicht, von bestimmten Verfahrensvorgaben abzuweichen, um Bauvorhaben schneller zu realisieren. Ergänzend wurden einzelne Paragraphen des Baugesetzbuchs geändert, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung von Bauland, beim Aufstocken und bei der Nachverdichtung zu schaffen. Künftig dürfen etwa Lärmschutzvorschriften in bestimmten Fällen großzügiger ausgelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), um Nutzungskonflikte in gemischten Gebieten zu entschärfen. Auch das Aufstocken von Gewerbebauten und Supermärkten wird erleichtert, um zusätzliche Flächenpotenziale zu aktivieren.

Die Regierungsfraktionen bewerten den Bauturbo als notwendigen Schritt, um die stockende Bautätigkeit anzukurbeln. Das Pestel-Institut hatte jüngst auf ein Defizit von über 1,2 Millionen

Wohnungen allein in Westdeutschland hingewiesen. Ohne mehr bezahlbaren Wohnraum drohten negative Folgen für Arbeitsmarkt, Binnenwanderung und Fachkräftezugang.

Die Opposition lehnt das Gesetz ab. Vertreter der Grünen und der Linken kritisierten, die Regelungen könnten Bodenspekulation und steigende Bodenpreise fördern. Zudem bestehe die Gefahr unkontrollierten Flächenverbrauchs und steigender Infrastrukturkosten. Sie fordern stattdessen strengere Mietregulierungen und eine nachhaltigere Stadtentwicklung.

Auch aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft kommen differenzierte Stimmen. Verbände begrüßen die neuen Spielräume grundsätzlich, mahnen aber weitere Reformen an. Der Bauturbo könne nur dann Wirkung entfalten, wenn zusätzliche Maßnahmen wie vereinfachte Förderverfahren, gesenkte Baustandards und ein Abbau bürokratischer Hürden folgen. Ob der Bauturbo tatsächlich für spürbare Beschleunigung sorgt, wird sich jedoch erst in der Umsetzung durch Kommunen und Bauwirtschaft zeigen.

## **Abschaffung der Weiterbildungspflicht: Rückschritt für Qualität und Klimaziele der Branche**

***Das Bundeswirtschaftsministerium plant, die Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter abzuschaffen. Was als Beitrag zum Bürokratieabbau geplant ist, wird sich als Bumerang für Professionalität, Verbraucherschutz und Klimaschutz erweisen. Die Branche warnt vor sinkender Qualität und steigenden Folgekosten.***

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) plant, die seit 2018 geltende Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter nach § 34c Gewerbeordnung aufzuheben. Die Maßnahme ist Teil eines Gesetzespakets zum Bürokratieabbau. Doch in der Branche stößt das Vorhaben auf scharfe Kritik – nicht aus Eigeninteresse, sondern aus Sorge um Qualität, Verbraucherschutz und die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor.

Die Weiterbildungspflicht war 2018 als Kompromiss eingeführt worden, nachdem sich die damalige große Koalition nicht auf einen verpflichtenden Sachkundenachweis (trotz vorliegendem Gesetzentwurf) einigen konnte. Sie verpflichtet Verwalter zu 20 Stunden Weiterbildung in drei Jahren – ein überschaubarer, aber wesentlicher Beitrag zur Sicherung der fachlichen Kompetenz.

Der Wegfall dieser Pflicht hat weitreichende Folgen. Ohne regelmäßige Fortbildung droht ein Rückgang des fachlichen Standards und damit der Qualität der Verwaltungsleistungen. Besonders in Zeiten komplexer rechtlicher, technischer und energetischer Anforderungen ist kontinuierliche Weiterbildung unabdingbar. Unkenntnis führt zu fehlerhaften Beschlüssen, Konflikten und einer steigenden Zahl von Gerichtsverfahren – mit entsprechenden Belastungen für Eigentümergemeinschaften, Justiz und Steuerzahler.

Die Abschaffung wäre kontraproduktiv. Rund ein Viertel des gesamten Wohnungsbestands in Deutschland wird von professionellen Immobilienverwaltungen betreut. Wenn diese Akteure nicht über aktuelles Wissen zu Sanierungsförderung, Energieeffizienz und Gebäudetechnik verfügen, verlangsamt das die energetische Transformation des Gebäudesektors erheblich.

Statt die Professionalisierung einer ganzen Branche aufzuhalten, sollte der Bürokratieabbau dort ansetzen, wo er echten Mehrwert schafft: in der öffentlichen Verwaltung. Digitale Verfahren, automatisierte Prozesse und moderne Schnittstellen zwischen Bürgern, Unternehmen und Behörden würden deutlich größere Einsparpotenziale bieten.

Die Immobilienverwaltungsbranche fordert daher, die geplante Streichung der Weiterbildungspflicht zurückzunehmen. Fachliche Qualifikation und Qualitätssicherung dürfen nicht als „bürokratische Last“ verkannt werden – sie sind Grundvoraussetzungen für Vertrauen, Effizienz und Nachhaltigkeit im deutschen Immobilienwesen.

Ein Statement von VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler sehen Sie hier: [https://www.linkedin.com/posts/martin-ka%C3%9Fler-6807a9227\\_immobilienverwaltung-weiterbildung-bundesregierung-activity-7389297972028780544-QALM?utm\\_source=share&utm\\_medium=member\\_desktop&rcm=ACoAADnSiI8BGTTnrqeCaW05CFO5ebt\\_ZKkUilw](https://www.linkedin.com/posts/martin-ka%C3%9Fler-6807a9227_immobilienverwaltung-weiterbildung-bundesregierung-activity-7389297972028780544-QALM?utm_source=share&utm_medium=member_desktop&rcm=ACoAADnSiI8BGTTnrqeCaW05CFO5ebt_ZKkUilw)

## Gebäude-TÜV wieder in der Diskussion: Branche lehnt auch DIN-Leitfaden geschlossen ab

***Der zurückgezogene Entwurf zum Gebäude-TÜV bleibt Thema. In einem Workshop des DIN machten Branche und VDIV klar: Auch ein Leitfaden ist unnötig, belastend und ohne Mehrwert. Nach dem erfolgreichen Stopp 2025 setzt sich der Verband weiterhin gegen Überregulierung ein – wie bereits 2022 bei der verhinderten DIN-Normung der WEG-Abrechnung.***

Das DIN wagte im November 2025 den Schritt, einen sogenannten Gebäude-TÜV doch noch über die Normungsstrukturen des DIN einzuführen. Zwar wurde der Normentwurf DIN 94681 bereits im Mai 2025 zurückgezogen, doch das Thema blieb in der Diskussion. In einem Workshop am 11. November 2025 wollte das DIN mit den Einsprechenden mögliche weitere Schritte erörtern. Das Ergebnis war eindeutig: Auch ein DIN-Leitfaden findet keine Zustimmung in der Immobilienwirtschaft.

Die Verbände stellten klar, dass für Verkehrssicherungspflichten längst verbindliche und erprobte Regelwerke existieren. Diese gewährleisten eine rechtssichere und praxisnahe Umsetzung. Ein zusätzlicher Leitfaden würde keine Lücke schließen, sondern neue Unsicherheiten schaffen. Denn ein solcher Leitfaden wäre kein bloßes Informationspapier. Für seine Erstellung müsste ein Arbeitsausschuss eingerichtet werden – ein Einstieg in künftige Normungsprozesse mit zusätzlichen Anforderungen, Dokumentationspflichten und möglicher Bürokratie, ohne dass ein tatsächlicher Bedarf besteht.

Auch der Aufwand spricht gegen das Vorhaben. Die Erarbeitung eines Leitfadens würde Zeit und Ressourcen binden, beim DIN ebenso wie in der Branche. Praxisnahe Hilfsmittel wie Checklisten lassen sich dagegen schneller, flexibler und ohne formale Normungsstrukturen erstellen. Entsprechend fehlt die Bereitschaft, ein solches Projekt zu unterstützen. Zwar hält das DIN die Option eines Arbeitsausschusses offen, doch es zeichnet sich ab, dass eine ausreichende Beteiligung nicht zustande käme.

Für den VDIV und seinen Geschäftsführer Martin Kaßler ist die Linie klar: „Verkehrssicherungspflichten müssen klar, handhabbar und ohne zusätzliche Bürokratie erfüllt werden können. Wir haben bereits bei der ersten Unterbindung des Gebäude-TÜV eine zentrale Rolle gespielt – und werden dies auch weiterhin tun. Gemeinsam mit der gesamten Immobilienwirtschaft setzen wir uns dafür ein, dass weder ein Leitfaden noch spätere Normungsversuche etabliert werden.“

Bereits 2022 wurde eine geplante DIN-Normung der WEG-Abrechnung verhindert. Auch damals drohten unverhältnismäßiger Aufwand und eine unnötige Regulierung der Verwaltungspraxis. Der Verband bleibt daher konsequent: Normungsprojekte ohne praktischen Mehrwert, aber mit erheblichem Bürokratiepotenzial sollen auch weiterhin abgewendet werden.

## EU Data Act: Neue Pflichten und Risiken für Immobilienverwaltungen

***Der EU Data Act gilt seit dem 12. September 2025 unmittelbar in allen Mitgliedstaaten. Viele Dienstleister, vor allem Aufzugsfirmen, kontaktieren derzeit Immobilienverwaltungen mit Informations- oder Änderungsanfragen. Entscheidend ist, Rechte und Pflichten zu kennen und Vertragsänderungen sorgfältig zu prüfen.***

Der EU Data Act schafft einen einheitlichen Rechtsrahmen für den Zugang zu und die Nutzung von Daten, die durch vernetzte Geräte erzeugt werden. Seit dem 12. September 2025 ist die Verordnung in der gesamten EU verbindlich anzuwenden. Für die Immobilienverwaltung gewinnt sie damit schlagartig an Relevanz, da zahlreiche Gebäudetechniken heute vernetzt arbeiten und fortlaufend Daten generieren.

Der Anwendungsbereich ist breit gefasst und reicht weit über Aufzugsanlagen hinaus. Alle Geräte, die während des Betriebs Daten erzeugen, erfassen oder übermitteln und eine elektronische Kommunikationsanbindung besitzen, fallen darunter. Dazu zählen auch funkvernetzte Rauchwarnmelder, Heizungs-, Lüftungs- und Klimasysteme, Zugangskontrollen sowie weitere Smart-Building-Komponenten. Die ersten Schreiben von Aufzugsfirmen machen deutlich, dass Dienstleister ihre Prozesse und Verträge anpassen möchten. Während einige lediglich informieren, fordern andere die Zustimmung zu veränderten Vertragsbedingungen oder gehen von einem stillschweigenden Einverständnis aus, wenn keine Rückmeldung erfolgt.

Für Verwaltungen ist entscheidend, den Rechtsrahmen klar einzuordnen. Nutzer vernetzter Geräte – in der Regel die Eigentümergemeinschaft oder der Grundstückseigentümer, vertreten durch die Verwaltung – haben Anspruch auf kostenlosen, sicheren und maschinenlesbaren Zugang zu den Gerätedaten. Sie dürfen diese Daten auch an Dritte weitergeben, etwa an andere Wartungsunternehmen. Gleichzeitig bleibt die Datenschutz-Grundverordnung für personenbezogene Daten uneingeschränkt anwendbar. Der Data Act schafft hierfür keine eigene Rechtsgrundlage.

Aus Verwaltungssicht empfiehlt sich ein strukturiertes Vorgehen. Im ersten Schritt sollte bei Dienstleistern abgefragt werden, welche vernetzten Geräte eingesetzt werden und welche Daten anfallen. Die Nutzung von Daten kann bestätigt werden, soweit sie zur Vertragserfüllung erforderlich ist. Bei Vertragsänderungen ist besondere Vorsicht geboten. Entscheidend ist zu prüfen, ob neue oder weitergehende Datennutzungsrechte eingeräumt werden sollen und ob diese den Vorgaben der Verordnung entsprechen. Bei Zweifeln ist rechtlicher Rat sinnvoll.

Für neue Verträge gelten erhöhte Transparenzanforderungen. Hersteller und Anbieter digitaler Dienste müssen offenlegen, welche Daten entstehen, wer Zugriff hat und zu welchen Zwecken diese genutzt werden. Vertragsklauseln, die Nutzerrechte nach dem Data Act einschränken, sind unwirksam.

### **Weiterbildungspflicht: Branche lehnt Abschaffung klar ab**

**Die geplante Abschaffung der Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter stößt in der Branche auf deutlichen Widerstand. Eine aktuelle Kurzumfrage des VDIV Deutschland unter mehr als 1.200 Immobilienverwaltern zeigt eine breite Ablehnung der Pläne und stellt das Argument des Bürokratieabbaus klar infrage.**

Die Umfrage wurde zwischen dem 26. November und 8. Dezember 2025 durchgeführt und untersucht die Haltung der Branche zur geplanten Streichung der Weiterbildungspflicht nach § 34c GewO. Das Ergebnis ist eindeutig: Weiterbildung besitzt in der Immobilienverwaltung einen hohen Stellenwert. 84,9 Prozent der Befragten bewerten kontinuierliche Weiterbildung als wichtig oder sehr wichtig für die Qualität ihrer Arbeit, davon 70,2 Prozent als sehr wichtig.

Auch die gesetzliche Verankerung findet breite Zustimmung. Insgesamt halten 73,7 Prozent der Teilnehmer die Weiterbildungspflicht für sinnvoll, fast zwei Drittel davon sogar für unbedingt notwendig. Nur 17,6 Prozent stufen sie als überflüssig ein. Damit spricht sich die Mehrheit nicht nur für Weiterbildung an sich, sondern ausdrücklich auch für deren verpflichtenden Charakter aus.

Das zentrale Argument des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, die Abschaffung führe zu spürbarem Bürokratieabbau, wird von der Praxis kaum geteilt. 74,4 Prozent der Befragten erwarten keine oder nur geringe Entlastung. Lediglich 13,1 Prozent rechnen mit einer deutlichen Erleichterung. Besonders deutlich fällt das Urteil bei jenen aus, die Weiterbildung für wichtig halten: Nur eine kleine Minderheit dieser Gruppe sieht einen nennenswerten Entlastungseffekt.

Entsprechend klar ist die Position zur Zukunft der Regelung. 74,2 Prozent der Befragten sprechen sich gegen eine Abschaffung aus. Zwei Drittel plädieren für eine Beibehaltung oder sogar einen Ausbau der Weiterbildungspflicht, etwa durch höhere Stundenumfänge oder weitergehende Qualifikationsanforderungen. Nur knapp ein Viertel möchte die Pflicht vollständig entfallen lassen.

Die erwarteten Folgen einer Abschaffung werden überwiegend kritisch bewertet. 69,2 Prozent befürchten ein sinkendes Fachkompetenzniveau, 62,2 Prozent einen Qualitätsverlust in der Berufsausübung. Fast die Hälfte sieht Wettbewerbsnachteile für Unternehmen, die weiterhin in Weiterbildung investieren.

Diese Ergebnisse decken sich mit der Einschätzung des Rechtsausschusses, der im weiteren Gesetzgebungsverfahren prüfen lassen will, ob die Weiterbildungspflicht nicht besser erhalten bleiben sollte, um Qualität und Zuverlässigkeit in der Wohnimmobilienverwaltung sicherzustellen.

„Es ist das richtige Signal, dass die Länder die katastrophale Tragweite dieser beabsichtigten Regelung erkennen. Bürokratierückbau darf nicht bedeuten, Qualitätsstandards zu opfern. Fachkompetenz und Verbraucherschutz in der Immobilienverwaltung sind unverzichtbar, um die Altersvorsorge von Millionen Bundesbürgern zu sichern“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

## Die Abschaffung der Weiterbildungspflicht – neu

**Ob die gesetzliche Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter und Makler bestehen bleibt, wurde im Januar 2026 erneut diskutiert. Der Bundesrat befasste sich am 19. Dezember 2025 mit dem Vorhaben, § 34c Abs. 2a GewO im Zuge des Bürokratierückbaugesetzes zu streichen, am 21. Januar stand es erneut auf die Tagesordnung des Kabinetts. Branchenverbände, Verbraucherschützer und Teile des Bundesrats warnen eindringlich vor einem Qualitätsverlust.**

Die geplante Abschaffung der Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler sorgt für erheblichen Widerstand. Hintergrund ist das Bürokratierückbaugesetz, das eine ersatzlose Streichung des § 34c Abs. 2a GewO vorsieht. Seit 2018 verpflichtet diese Regelung Verwalter und Makler, innerhalb von drei Jahren mindestens 20 Stunden Weiterbildung nachzuweisen.

Vor kurzem hat der Rechtsausschuss des Bundesrats deutlich gemacht, dass er die geplante Streichung kritisch überprüfen will. In der Drucksache 648/25 heißt es, zur Sicherstellung von Qualität und Zuverlässigkeit in der Wohnimmobilienverwaltung könne es geboten sein, die Weiterbildungspflicht beizubehalten. Die ordnungsgemäße Verwaltung erfordere aktuelle Kenntnisse in zahlreichen Rechtsgebieten sowie technisches Know-how, die sich kontinuierlich weiterentwickelten.

Diese Einschätzung deckt sich mit der massiven Kritik aus der Praxis. Bereits im November haben mehr als 20 Verbände aus Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Verbraucherschutz auf Initiative des VDIV Deutschland davor gewarnt, dass mit der Weiterbildungspflicht das einzige laufende gesetzliche Mindestanforderung zur Qualitätssicherung entfallen würde. Die Wohnimmobilienverwaltung ist eine treuhänderische Daueraufgabe mit unmittelbarem Zugriff auf erhebliche Vermögenswerte und hohen Haftungsrisiken. Gerade vor dem Hintergrund wachsender Anforderungen durch Klimapolitik, Energiewende, Technik, Digitalisierung und Rechtsprechung sei kontinuierliche Qualifikation unverzichtbar.

Aktuellste Umfrageergebnisse untermauern diese Kritik. In einer bundesweiten VDIV-Befragung Dezember 2025 bewerteten rund 85 Prozent der teilnehmenden Unternehmen kontinuierliche Weiterbildung als wichtig oder sehr wichtig, fast drei Viertel halten die gesetzliche Pflicht für sinnvoll. Mehr als zwei Drittel erwarten bei einer Abschaffung ein sinkendes Fachkompetenzniveau und Qualitätsverluste. Eine weitere Erhebung unter Wohnungseigentümergeinschaften durch *wohnen im eigentum* zeigt ein ähnliches Bild: 89 Prozent der Eigentümer sehen die Weiterbildungspflicht als wichtigen Baustein der Qualitätssicherung, 84 Prozent erwarten bei ihrem Wegfall negative Folgen wie mehr Fehler, Konflikte und Kosten.

Zugleich stellen die Verbände infrage, ob mit der Abschaffung tatsächlich Bürokratie abgebaut würde. Die Praxis sieht die größten Belastungen nicht bei der Weiterbildung, sondern bei DSGVO-Pflichten, unterjährigen Verbrauchsinformationen, Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten sowie fehlenden digitalen Schnittstellen. Der Entlastungseffekt der Streichung gilt daher als gering, der Schaden für Qualität und Verbraucherschutz als erheblich.

Damit ist die Entscheidung über den Erhalt der Weiterbildungspflicht mehr als eine Detailfrage. Sie wird als Grundsatzentscheidung darüber verstanden, ob der Gesetzgeber in einem zentralen Bereich von Wohnen, Vermögensverwaltung und Klimatransformation weiterhin verbindliche Qualitätsmaßstäbe setzt oder sich aus der Verantwortung zurückzieht.

„Bürokratierückbau darf nicht bedeuten, Qualitätsstandards zu opfern. Fachkompetenz und Verbraucherschutz in der Immobilienverwaltung sind unverzichtbar, um die Altersvorsorge von Millionen Bundesbürgern zu sichern“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

## VDIV zur Weiterbildungspflicht: Bürokratierückbau ja, Qualitätsabbau nein

**Der Bundestag hat in erster Lesung den Gesetzentwurf der Bundesregierung über Maßnahmen zum Bürokratierückbau in der Gewerbeordnung (BT-Drs. 21/3740), darunter auch die Abschaffung der Weiterbildungspflicht für Immobilienverwaltungen, beraten. Wie erwartet wurde der Entwurf im Anschluss an den federführenden Ausschuss für Wirtschaft und Energie überwiesen.**

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) und ein breites Bündnis aus Verbraucherorganisationen begrüßen ausdrücklich das Ziel, unnötige Bürokratie abzubauen. Wie mehrere Verbändeschreiben an die Bundesregierung zuletzt aufgezeigt haben, besteht ein breiter Konsens: Bürokratieabbau darf nicht zur Abschaffung fachlich notwendiger Mindeststandards führen! Besonders kritisch sehen die Verbände die geplante Abschaffung der gesetzlichen Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter nach § 34c GewO.

„Die Abschaffung der Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter, die treuhänderisch Billionenwerte betreuen, ist wie der Glaube, eine ernsthafte Erkrankung lasse sich durch das Googeln von Symptomen behandeln, statt regelmäßig zum Arzt zu gehen“, erklärt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Kurzfristig spart man Zeit und Aufwand, langfristig steigt das Risiko von Fehlentscheidungen mit gravierenden Folgen.“

Weiterbildung ist kein Selbstzweck, sondern dient der Risikominimierung, dem Verbraucherschutz und der Rechtssicherheit. Sie wurde erst 2018 eingeführt und umfasst 20 Stunden innerhalb von drei Jahren. Der Verweis auf freiwillige Fortbildung oder auf die einmalige freiwillige Zertifizierung nach § 26a WEG greift zu kurz und ersetzt keine laufende Qualifikation. Aktuelle Umfragen innerhalb der Branche und bei Wohnungseigentümergeinschaften bestätigen, dass weder ein Entlastungseffekt erwartet noch freiwillige Weiterbildung als verlässlicher Standard angesehen wird. Der VDIV Deutschland appelliert daher an den Sachverstand der Abgeordneten des Deutschen Bundestages, die geplante Abschaffung zu korrigieren. Eine ersatzlose Streichung birgt erhebliche Risiken für Eigentümerinnen und Eigentümer und ihre Altersvorsorge. Bürokratierückbau darf nicht zulasten von Qualität, Rechtssicherheit und Verbraucherschutz gehen.

Weiterführende Informationen, Stellungnahmen und Umfrageergebnisse sind in einem Informationspaket zusammengefasst, das Sie unter diesem [Link](#) abrufen können.

## 4. Modernisieren, sanieren, erhalten

### Heizkosten auf Rekordniveau – Deutsche stoßen beim Energiesparen an ihre Grenzen

**Laut dem neuen „Atlas für Energie, Wärme & Wasser 2025“ des Energiedienstleisters Techem haben die Deutschen ihr Sparpotenzial beim Heizen weitgehend ausgeschöpft. Trotz gestiegener Energiepreise blieb der Verbrauch 2024 nahezu unverändert. Die Spielräume für individuelles Energiesparen sind damit weitgehend erschöpft – weitere Einsparungen können künftig nur noch durch technische Modernisierung erreicht werden.**

Für die Untersuchung wertete Techem Daten aus rund 100.000 Mehrfamilienhäusern mit über einer Million Wohnungen aus. Seit 2021 sind die auf den Quadratmeter umgerechneten Heizkosten um rund 40 Prozent gestiegen, obwohl weniger geheizt wurde. Besonders teuer war das Heizen 2024 in Chemnitz (19,01 Euro/m<sup>2</sup>), Potsdam (18,61 Euro/m<sup>2</sup>) und im Saarland (15,75 Euro/m<sup>2</sup>).

Nach wie vor wird die große Mehrheit der Gebäude (87 Prozent) mit fossilen Energieträgern beheizt. Der Anteil sank damit nur leicht gegenüber dem Vorjahr (90 Prozent). Gleichzeitig holt die Fernwärme auf: Sie verursacht laut Techem weniger CO<sub>2</sub> pro Kilowattstunde als Erdgas und bleibt damit unter den CO<sub>2</sub>-Zwischenzielen für 2030. Auch Holz und Strom – dieser insbesondere durch Wärmepumpen – schneiden in der Klimabilanz deutlich besser ab. Allerdings ist Fernwärme bislang die teuerste Heizform.

Die Auswertung bestätigt: Der Preis bestimmt nicht länger den Verbrauch. Bis etwa 2020 galt, dass ein Preisanstieg von vier Prozent zu einem Verbrauchsrückgang von einem Prozent führte. Diese Regel greift nicht mehr. 2024 stieg der witterungsbereinigte Verbrauch trotz höherer Preise leicht an. Das zeigt, dass einfache Sparmaßnahmen, wie das Herunterdrehen von Thermostaten oder kürzeres Lüften, weitgehend ausgereizt sind.

Für die Klimaziele im Gebäudesektor bedeutet das: Ohne technologische Innovationen wird der Fortschritt stagnieren. Techem sieht die größten Potenziale in digital steuerbaren Heizsystemen, Wärmepumpen und der Nutzung von Abwärme. Nach Unternehmensangaben eignen sich rund 90 Prozent der Mehrfamilienhäuser bereits heute für eine Umrüstung auf Wärmepumpen – oft mit nur geringen baulichen Anpassungen.

Trotz der Belastung durch hohe Kosten zeigt der Bericht auch positive Trends: Die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Wohnung liegen mit durchschnittlich 1,5 Tonnen bereits unter dem Zwischenziel des Klimaschutzgesetzes. Damit trägt der Gebäudesektor stärker zur Erreichung der Klimaziele bei als erwartet, allerdings vorerst ohne großen Spielraum für weiteres individuelles Sparen.

Zum „Atlas für Energie, Wärme & Wasser 2025“: <https://www.techem.com/corp/de/news-und-medien/pressemitteilungen/Der-neue-Techem-Atlas-fuer-Energie,-Waerme-und-Wasser-2025>

## Deutsche liegen bei zentralen Fragen der Energiewende daneben: Wissenslücken bei Strommix und Kosten

***Laut einer neuen Umfrage des Stromanbieters Tibber überschätzen sie die Rolle fossiler Energien und halten Wind- und Solarstrom fälschlich für teuer. Gleichzeitig wächst die Sorge um steigende Strompreise.***

Die Energiewende ist eines der größten Modernisierungsprojekte Deutschlands, doch das Wissen darüber ist oft lückenhaft. Eine repräsentative Umfrage des Ökostromanbieters Tibber unter 1.000 Personen zeigt, dass viele Deutsche ein falsches Bild vom aktuellen Strommix und den tatsächlichen Kosten der Energieerzeugung haben, wie die Zeitschrift für kommunale Wirtschaft berichtet (<https://www.zfk.de/unternehmen/deutsche-unterschaetzen-die-erneuerbaren-energien>).

Mehr als die Hälfte der Befragten (57 Prozent) glaubt, dass Kohle- und Gaskraftwerke den Großteil des Stroms in Deutschland erzeugen. Tatsächlich war Windkraft im Jahr 2024 mit 31,4 Prozent die wichtigste Energiequelle, gefolgt von Kohle (22,5 Prozent), Erdgas (14,9 Prozent) und Solarenergie (13,8 Prozent). Damit liefern erneuerbare Energien bereits heute den größten Anteil am Strommix – deutlich mehr, als viele annehmen.

Auch beim Thema Kosten liegt die öffentliche Wahrnehmung häufig daneben. Rund ein Drittel der Befragten hält erneuerbare Energien für teurer als fossile Quellen. Dabei sind Wind- und Solarstrom inzwischen die günstigsten Formen der Stromerzeugung: Windstrom kostet zwischen 4 und 11 Cent pro Kilowattstunde, Solarstrom zwischen 4 und 23 Cent. Zum Vergleich: Strom aus Kohle liegt bei 15 bis 29 Cent, Gas bei bis zu 32 Cent pro Kilowattstunde.

Trotz dieser Fakten machen sich viele Menschen Sorgen um steigende Strompreise. Über 60 Prozent gaben an, Preiserhöhungen für unvermeidlich zu halten. Dabei könnten bis 2035 die Großhandelspreise auf rund 47 Euro pro Megawattstunde sinken, dank des wachsenden Anteils günstiger erneuerbarer Energien. Erst in der zweiten Hälfte des Jahrhunderts wird wieder mit einem moderaten Anstieg gerechnet.

## Wärmepumpe setzt sich durch: Absatz überholt Gasheizungen

***Erstmals werden in Deutschland mehr Wärmepumpen als Gasheizungen verkauft. Beispiele aus der Wohnungswirtschaft zeigen, dass auch Bestandsgebäude erfolgreich umgerüstet werden können. Trotz Marktunsicherheit und hohem Investitionsbedarf bleibt die Technik – dank Förderung – attraktiv.***

Die Wärmepumpe erlebt in Deutschland einen deutlichen Aufschwung. Erstmals übersteigen die Verkaufszahlen die der Gasheizungen. Im ersten Halbjahr 2025 wurden rund 140.000 Anlagen verkauft – ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Während die Diskussion um

das Heizungsgesetz abgeebbt ist, verschiebt sich der Fokus auf praktische Umsetzung, Wirtschaftlichkeit und Modernisierung im Bestand.

Ein Beispiel liefert ein großes Wohnungsunternehmen in Duisburg. Dort werden mehrere hundert Wohnungen aus den 1950er-Jahren schrittweise auf Wärmepumpen umgestellt. Trotz schlechter Ausgangssituation mit ungedämmten Gebäuden zeigt das Projekt, dass die Technologie auch im Bestand funktioniert. In etwa der Hälfte der Fälle waren Dämmmaßnahmen erforderlich, zudem wurden viele Heizkörper gegen größere Modelle ausgetauscht. Die Investition führt zu einer moderaten Steigerung der monatlichen Kosten für Mieterinnen und Mieter, gleichzeitig aber zu niedrigeren Heizkosten. Dadurch entsteht ein langfristig stabiles Betriebsmodell.

Die technische Entwicklung trägt den Trend mit. Hersteller sehen in der Wärmepumpe inzwischen das stärkste Marktsegment, wenngleich das Gesamtgeschäft durch politische Unsicherheit gehemmt bleibt. Viele Haushalte warten Entscheidungen zu Förderung und gesetzlichen Anforderungen ab, wodurch Reparaturen häufiger vorgenommen werden als komplette Heizungserneuerungen.

Ein wesentlicher Faktor für die Marktdurchdringung bleibt also die Förderung. Der Staat übernimmt derzeit bis zu 70 Prozent der Investitionskosten, abhängig von Haushaltseinkommen und gewählter Technologie. Damit rückt die Wärmepumpe preislich näher an fossile Alternativen heran, bietet im Betrieb jedoch deutliche Vorteile. Nach Einschätzung von Verbraucherorganisationen sind rund drei Viertel aller Häuser grundsätzlich geeignet, häufig ohne großen technischen Zusatzaufwand.

## **Einsparpotenziale durch energetische Sanierung werden deutlich unterschätzt**

***Eine neue Umfrage zeigt eine sinkende Akzeptanz für Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand. Nur 15,4 Prozent der Befragten sehen hier noch relevante Einsparpotenziale. Das gesellschaftliche Bewusstsein entfernt sich damit weiter vom tatsächlichen Handlungsbedarf.***

Die repräsentative Befragung von Civey im Auftrag des Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle e. V. verdeutlicht eine wachsende Skepsis gegenüber ehrgeizigen Klimaschutzstrategien. Erstmals geben mehr als 40 Prozent der Befragten an, in den zentralen Sektoren Verkehr, Industrie, Landwirtschaft, Energiewirtschaft und Gebäude seien keine weiteren Anstrengungen notwendig. Besonders groß ist die Diskrepanz im Gebäudebereich, obwohl rund 30 Prozent aller Gebäude weiterhin den schlechtesten Effizienzklassen angehören und für 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor verantwortlich sind.

Energetisch ertüchtigte Gebäude erhöhen den Immobilienwert und reduzieren langfristig Energiekosten, doch dieser Zusammenhang wird in der Bevölkerung zunehmend weniger wahrgenommen. Seit Jahren verfehlt Deutschland die Zwischenziele beim Einsparen von Emissionen. Die Sanierungsquote stagniert bei 0,7 Prozent und liegt damit deutlich unter den rund 2 Prozent, die für einen klimaneutralen Gebäudebestand erforderlich wären.

Mehr dazu lesen Sie hier: <https://www.presseportal.de/pm/129349/6159525>

## **Geförderte Energieberatung für WEG: Niedrigschwelliger Einstieg in die Sanierungsplanung**

***Die Energieberatung der Verbraucherzentrale bietet jetzt auch für Wohnungseigentümergeinschaften ein speziell zugeschnittenes Beratungsformat an, das eine erste fachlich fundierte Orientierung zur energetischen Sanierung ermöglicht. Das Angebot richtet sich insbesondere an kleine und mittlere WEG und wird seit Jahrzehnten staatlich gefördert.***

Inhaltlich ist das Format bewusst pragmatisch angelegt. Die Beratung erfolgt in mehreren aufeinander abgestimmten Schritten: einer vorgelagerten Kurz- bzw. Video-Beratung zur Klärung des Fokus, einem Vor-Ort-Termin mit Konzentration auf bis zu zwei Themenfelder – etwa Gebäudehülle, Heiztechnik, Stromverbrauch, Photovoltaik oder Heizungsersatz – sowie einer Nachbesprechung mit Verwaltung oder Beirat. Optional werden die Ergebnisse in der Eigentümerversammlung vorgestellt. Ziel ist es, Entscheidungsgrundlagen zu schaffen und komplexe technische Fragestellungen für die gemeinschaftliche Willensbildung verständlich aufzubereiten.

Wichtig für die Einordnung: Das Beratungsformat ersetzt weder einen individuellen Sanierungsfahrplan noch einen Energieausweis. Es handelt sich ausdrücklich um eine qualifizierte Ersteinschätzung mit konkreten Handlungsempfehlungen, nicht um eine abschließende Planungs- oder Nachweiseistung. Gerade vor dem Hintergrund steigender gesetzlicher Anforderungen an Energieeffizienz, Wärmeversorgung und Förderfähigkeit kann das Angebot jedoch helfen, Sanierungsthemen strukturiert anzugehen und Beschlüsse vorzubereiten.

Die Beratung ist als individuell zu beantragende Projektförderung ausgestaltet. Für die WEG verbleibt lediglich eine Selbstbeteiligung, die je nach Umfang der Beratung zwischen 40 und 80 Euro liegt. Für Verwaltungen bietet die geförderte Energieberatung damit ein vergleichsweise einfaches Instrument, um Eigentümer frühzeitig abzuholen, Erwartungen zu strukturieren und externe Expertise in den Entscheidungsprozess einzubinden, bei überschaubarem Kostenrisiko für die Gemeinschaft.

Weitere Infos dazu finden Sie hier: <https://verbraucherzentrale-energieberatung.de/beratung/energieberatung-fuer-wohnungseigentuemergemeinschaften/>

## Heizungsgesetz 2026: In über 80 Städten endet der Neueinbau reiner Gasheizungen

***Ab dem 30. Juni 2026 greift in mehr als 80 deutschen Großstädten eine zentrale Vorgabe des Gebäudeenergiegesetzes: Neue Heizungen müssen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Für viele Eigentümer rückt damit eine strategische Entscheidung näher.***

Der 30. Juni 2026 markiert einen entscheidenden Stichtag für Eigentümerinnen und Eigentümer in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Hintergrund ist die gesetzliche Pflicht zur kommunalen Wärmeplanung. Alle betroffenen Kommunen müssen ihre Wärmepläne bis spätestens zu diesem Datum vorlegen. Mit Abschluss der Planung oder spätestens zum Stichtag wird die sogenannte 65-Prozent-Regel verbindlich: Der Neueinbau rein fossil betriebener Gas- oder Ölheizungen ist dann nicht mehr zulässig.

Zu den betroffenen Städten zählen alle großen Metropolen wie Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main oder Stuttgart, aber auch zahlreiche mittelgroße Städte wie Freiburg, Heidelberg, Ulm oder Kassel. Bundesweit sind damit mehr als 80 Städte unmittelbar betroffen. Kommunen unterhalb dieser Größenordnung haben noch bis zum 30. Juni 2028 Zeit, können ihre Wärmeplanung jedoch freiwillig früher beschließen – mit entsprechenden Folgen für Hauseigentümer.

Ein häufiges Missverständnis: Bestehende Gas- und Ölheizungen müssen nicht automatisch ausgetauscht werden. Der Weiterbetrieb und Reparaturen bleiben erlaubt. Die neuen Vorgaben greifen erst dann, wenn eine Heizung neu eingebaut wird, etwa nach einem Defekt oder im Zuge einer geplanten Modernisierung. Nach Inkrafttreten der kommunalen Wärmeplanung gilt zudem eine Übergangsfrist von fünf Jahren, innerhalb derer eine neue Anlage die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen muss. Spätestens ab 2045 dürfen Heizungen dann überhaupt nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Welche Technik künftig zulässig ist, hängt stark von den lokalen Gegebenheiten ab. Möglich sind unter anderem Wärmepumpen, erneuerbare Fernwärme, Biomasseanlagen oder hybride Systeme, sofern der Anteil erneuerbarer Energien hoch genug ist. Fossile Heizungen verlieren damit zwar nicht sofort ihre Bestandsberechtigung, werden als Neugeräte jedoch zunehmend verdrängt.

Für Eigentümer bedeutet das Jahr 2026 vor allem eines: Planungsbedarf. Entscheidend ist, wie weit die eigene Kommune bei der Wärmeplanung ist und welche Versorgungsoptionen vorgesehen sind. Wer ohnehin über einen Heizungstausch nachdenkt, sollte frühzeitig Alternativen prüfen, Fördermöglichkeiten einbeziehen und den energetischen Zustand des Gebäudes bewerten. Die Reform des Heizungsgesetzes, die neue Bundesregierung angekündigt hatte, lässt weiterhin auf sich warten. Der VDIV Deutschland fordert endlich politische Klarheit: „Wenn die Politik Eigentümergeinschaften in die Pflicht nimmt, muss sie ihnen auch die Mittel geben, diese Pflichten zu erfüllen“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Erforderlich sind eine verlässliche Förderkulisse, ein massiver Bürokratieabbau und eine wirtschaftliche Entlastung der Eigentümergeinschaften. Andernfalls wird Klimaschutz im Gebäudesektor zum Privileg für Wohlhabende und die Energiewende verliert ihre gesellschaftliche Akzeptanz.“

### **Energieeffizienz wird zum zentralen Preistreiber am Immobilienmarkt**

***Energetisch effiziente Wohngebäude erzielen am deutschen Immobilienmarkt deutlich höhere Preise als unsanierte Objekte. Nach einer Datenstudie von ImmobilienScout24 im Auftrag des Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG) liegen die Marktpreise energieeffizienter Wohnimmobilien bis zu 40 Prozent über denen vergleichbarer unsanierter Gebäude. Ausgewertet wurden mehr als 310.000 Immobilieninserate aus dem Jahr 2025.***

Über alle Baualtersklassen und Regionen hinweg beträgt der durchschnittliche Wertzuwachs infolge energetischer Sanierungen aktuell 23 Prozent, nach 21 Prozent im Jahr 2024. Besonders stark profitieren Altbauten bis Baujahr 1949 – unabhängig davon, ob sie in Städten, im Umland oder im ländlichen Raum liegen. Entscheidend für die Wertentwicklung sind vor allem Maßnahmen an der Gebäudehülle, insbesondere an Fassade, Fenstern und Dach.

Der BuVEG sieht darin eine klare Verschiebung der Bewertungsmaßstäbe am Markt. Neben der Lage gewinnt die Energieeffizienz zunehmend an Bedeutung und entwickelt sich zu einem eigenständigen Wertfaktor. Gleichzeitig steigt das Risiko für energetisch schlechte Immobilien, spürbar an Wert zu verlieren, wenn notwendige Sanierungen weiter aufgeschoben werden.

Trotz der hohen Wertsteigerungspotenziale bleibt die Investitionsbereitschaft vieler Eigentümer gering. Die Sanierungsquote lag 2024 bei lediglich 0,7 Prozent, in Wohnungseigentümergeinschaften mit nur etwa 0,2 Prozent noch deutlich darunter. Um den Gebäudebestand langfristig zukunftsfähig zu machen, wären nach Einschätzung des Verbands mindestens zwei Prozent erforderlich.

Der BuVEG fordert daher eine stärker differenzierte Förderpolitik. Das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz müsse den heterogenen Gebäudebestand besser berücksichtigen und energetische Maßnahmen gleichberechtigt fördern. Nicht in jedem Fall sei der Heizungstausch der erste sinnvolle Schritt. Häufig stünden zunächst Investitionen in die Gebäudehülle an, die sowohl energetisch als auch wirtschaftlich erhebliche Effekte entfalten könnten.

Weitere Details dazu finden Sie hier: <https://buveg.de/pressemeldungen/studie-energieeffiziente-immobilien-erzielen-bis-zu-40-hoehere-marktpreise-wertzuwachs-beschleunigt-sich/>

## 5. Mieten, kaufen, wohnen

### Wohngeld- und Mietenbericht: Mieten steigen weiter, Nebenkosten bleiben hoch, Eigentum stagniert

**Die Bundesregierung hat im Herbst 2025 ihren aktuellen Wohngeld- und Mietenbericht für die Jahre 2022 bis 2024 vorgelegt. Die Daten zeigen: Die Mieten steigen moderat, die Nebenkosten verharren auf hohem Niveau und die Wohneigentumsquote stagniert. Jeder fünfte Mieterhaushalt profitiert inzwischen vom Wohngeld-Plus, während die Wohnkostenbelastung vieler Haushalte weiterhin hoch bleibt.**

Laut Bericht erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete in bestehenden Mietverträgen von 7,28 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2022 auf 7,62 Euro im Jahr 2024. Damit stiegen die Bestandsmieten um rund zwei Prozent jährlich – deutlich weniger als die Inflationsrate, die im gleichen Zeitraum bei durchschnittlich fünf Prozent lag. Deutlich stärker fiel der Anstieg bei Wiedervermietungen aus: Inserierte Wohnungen kosteten 2024 im Schnitt 10,92 Euro pro Quadratmeter, in Westdeutschland 11,08 Euro und in Ostdeutschland 10,45 Euro.

Auch die Nebenkosten belasten die Haushalte weiterhin erheblich. Die kalten Betriebskosten stiegen seit 2022 um 3,6 Prozent pro Jahr auf 1,41 Euro pro Quadratmeter. Die warmen Betriebskosten, beeinflusst durch die Energiepreisschocks der Jahre 2022 und 2023, lagen 2024 bei durchschnittlich 1,33 Euro pro Quadratmeter – was für eine 70-Quadratmeter-Wohnung rund 93 Euro monatlich bedeutet.

Rund 4,7 Millionen Haushalte erhielten im Dezember 2023 staatliche Unterstützung bei den Wohnkosten. Davon profitierten 3,63 Millionen von Leistungen für Unterkunft und Heizung, weitere 1,03 Millionen vom Wohngeld. Mit der Wohngeld-Plus-Reform, die seit Januar 2023 gilt, wurden Heiz- und Klimakomponenten dauerhaft in die Förderung aufgenommen.

Trotz der staatlichen Entlastungen bleibt die Eigentumsbildung schwach. 2022 wurden lediglich 17,8 Millionen der 43,1 Millionen Wohnungen von Eigentümern selbst bewohnt. Damit stagniert die Eigentumsquote auf niedrigem Niveau.

Gleichzeitig erwirtschaftete die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 387 Milliarden Euro – knapp zehn Prozent der gesamten Wirtschaftsleistung.

Der Bericht zeigt damit eine gespaltene Wohnsituation: Während die Mieten im Bestand moderat steigen, belasten hohe Nebenkosten und wachsende Wiedervermietungspreise zunehmend die Haushalte. Die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen wirken stabilisierend, ändern aber wenig an der geringen Wohneigentumsbildung in Deutschland.

Den gesamten Bericht finden Sie hier: <https://dserver.bundestag.de/btd/20/071/2007165.pdf>

### So bescheiden sind die neuen Wohnträume der Deutschen: Sicherheit statt Luxus

**Steigende Preise, Krisen und ein knappes Angebot verändern den Blick der Deutschen aufs Wohnen. Laut Interhyp-Wohnraumstudie 2025 rücken Größe und Luxus in den Hintergrund. Stattdessen zählen Sicherheit, Geborgenheit und Realismus. Doch trotz Unsicherheit bleibt der Traum von den eigenen vier Wänden erreichbar.**

Globale Krisen, steigende Lebenshaltungskosten und ein angespanntes Immobilienangebot prägen die Wohnwünsche der Deutschen. Laut der aktuellen Interhyp-Wohnraumstudie 2025 treten viele Bundesbürger bescheidener auf – sowohl in Bezug auf Größe als auch auf Luxus. Der Wunsch nach Sicherheit, Stabilität und Rückzug überwiegt.

93 Prozent der Befragten wünschen sich einen geschützten Ort, der ihnen in Krisenzeiten Halt gibt. Damit ist das Bedürfnis nach Sicherheit im eigenen Zuhause so ausgeprägt wie nie zuvor. 97 Prozent legen zudem Wert auf ein schönes, wohnliches Umfeld, ein Anstieg um zwei Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr. Nur der Wunsch nach körperlicher und seelischer Gesundheit steht mit 98 Prozent noch darüber. Die eigenen vier Wände werden damit mehr denn je als emotionaler Anker und Rückzugsort verstanden.

Das spiegelt sich auch im veränderten Mindset der Bevölkerung wider. Die vergangenen fünf Jahre (geprägt durch Pandemie, Energiekrise, geopolitische Spannungen und wirtschaftliche Unsicherheiten) haben das Sicherheitsbedürfnis der Menschen nachhaltig verstärkt. Zwei Drittel der Kauf- und Bauinteressenten, die innerhalb der nächsten zwei Jahre ein Immobilienvorhaben planen, fühlen sich laut Studie verunsichert. 63 Prozent empfinden den Markt als schwierig und blockiert, 60 Prozent sehen sich finanziell außerstande, eine Immobilie zu erwerben, und 58 Prozent beklagen ein zu geringes Angebot.

Dennoch ist der Traum vom Eigenheim nicht verloren. Die Studie betont, dass trotz aller Krisen Chancen bestehen, Wohnträume zu verwirklichen. Die Bauzinsen bewegen sich im historischen Vergleich auf moderatem Niveau, die Immobilienpreise liegen vielerorts unter den Spitzenwerten der Niedrigzinsphase. Zudem haben sich Löhne in vielen Branchen positiv entwickelt.

Entscheidend ist, aktiv zu bleiben: Wer regelmäßig nach passenden Objekten sucht, sich frühzeitig beraten lässt und alternative Modelle, etwa gemeinschaftliche Wohnprojekte, in Betracht zieht, kann auch heute Eigentum realisieren. Kommunen und Politik sind gefordert, Rahmenbedingungen zu schaffen, die solche Initiativen fördern.

Die Interhyp-Studie finden Sie hier:

<https://www.interhyp.de/wohntraumstudie/#immobilienwunsch>

## 60 Prozent setzen auf die eigene Immobilie als sicherste Altersvorsorge

***Drei Viertel der Deutschen sehen in der eigenen Immobilie eine sichere Altersvorsorge. Ob selbst genutzt oder vermietet – Wohneigentum schafft Unabhängigkeit, Stabilität und finanzielle Sicherheit. Entscheidend sind eine solide Finanzierung, regelmäßige Instandhaltung und der Blick auf Barrierefreiheit im Alter.***

Die eigene Immobilie gilt nach wie vor als beliebteste Form der Altersvorsorge in Deutschland. Laut einer aktuellen Kantar-Untersuchung halten rund 75 Prozent der Befragten das eigene Zuhause für eine sichere Investition in den Ruhestand, 60 Prozent sogar für die beste Art der Vorsorge. Doch damit sich der Traum vom Eigenheim langfristig rechnet, ist eine sorgfältige Planung entscheidend – von der Finanzierung über die Instandhaltung bis zur Barrierefreiheit.

Mit Renteneintritt sorgt das mietfreie Wohnen zusätzlich für finanzielle Entlastung: Während Mieterhaushalte im Alter oft eine höhere Kostenbelastung tragen, steht Eigentümern mehr verfügbares Einkommen zur Verfügung. Voraussetzung ist eine frühzeitig geplante Finanzierung. Ideal ist es, wenn die Immobilie bis zum Ruhestand weitgehend abbezahlt ist. Dabei können Einmalzahlungen, Erbschaften oder Sondertilgungen helfen. Auch der energetische Zustand und die Lage beeinflussen den langfristigen Wert. Studien zeigen, dass Wohneigentümer kurz vor dem Renteneintritt im Durchschnitt über ein mehr als fünfmal so hohes Vermögen verfügen wie vergleichbare Mieterhaushalte. Ebenso wichtig sind Rücklagen für Instandhaltungen, um Sanierungsstaus und hohe Folgekosten zu vermeiden. Fachleute empfehlen, monatlich zwischen einem und drei Euro pro Quadratmeter zur Seite zu legen.

Die Hintergrundinformationen der LBS können Sie hier abrufen:

<https://presse.lbs.de/infodienste/lbs-bauen-und-finanzieren/warum-die-immobilie-eine-gute-altersvorsorge-ist-3391567>

## **Bund plant strengere Regeln für Index- und Möblierungsmieten sowie Maßnahmen gegen Mietwucher**

**Bauministerin Verena Hubertz (SPD) kündigte ein Maßnahmenpaket gegen überhöhte Mieten an. Neben einer stärkeren Regulierung bei möbliertem Wohnen und Indexmieten sollen Förderprogramme neu strukturiert und vereinfacht werden. Ziel ist mehr Wohnungsbau und fairere Marktbedingungen.**

Bundesbauministerin Verena Hubertz setzt auf einen doppelten Ansatz: mehr Wohnungsbau und klare Regeln für Vermieterinnen und Vermieter. Neben der Verlängerung der Mietpreisbremse kündigt sie zusätzliche Maßnahmen gegen Mietwucher an. Hintergrund sind stark gestiegene Wohnkosten und eine zunehmende Zahl überhöhter Mietangebote, insbesondere im Bereich möblierten Wohnens und bei Indexmieten.

Hubertz kritisiert, dass in einigen Städten einfache Möblierungszuschläge genutzt werden, um die Kaltmiete massiv anzuheben. Künftig soll deutlicher geregelt werden, welche Kosten auf Möblierung entfallen und wie diese im Mietvertrag auszuweisen sind. Transparente Angaben sollen verhindern, dass Möblierung faktisch als Umgehung der Mietpreisbremse genutzt wird.

Auch Indexmieten geraten stärker in den Blick. Angesichts der hohen Inflation der vergangenen Jahre sind diese Mieten für viele Haushalte zu einer Belastung geworden. Die vom Bundesjustizministerium eingesetzte Expertenkommission arbeitet an Vorschlägen für eine Regulierung. Hubertz sieht hier Handlungsbedarf, um Mieterinnen und Mieter vor Preissprüngen zu schützen.

Perspektivisch sollen dann auch die Förderprogramme des Bundes neu geordnet werden. Die derzeitige Vielzahl an Einzelprogrammen – darunter KNN, KFN, WEF und Jung kauft Alt – soll zu zwei zentralen Programmen für Neubau und Sanierung zusammengeführt werden. Ziel sind einfachere Strukturen und ein besserer Zugang für private Bauherren, Familien und kommunale Akteure. Eine mögliche Rückkehr zu Zuschussvarianten für Familienförderungen wird geprüft.

Bezüglich der im Herbst 2025 wieder aufgenommenen Neubauförderung für EH55 stellt Hubertz klar, dass diese nur vorübergehend gilt. Eine dauerhafte Förderung des gesetzlichen Standards sei aus haushaltsrechtlichen Gründen ausgeschlossen.

## **Mehr Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser – Trendwende mit begrenzter Wirkung**

**Die Zahl der Baugenehmigungen zog zum Jahresende 2025 spürbar an, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern. Trotz des Zuwachses bleibt die Lücke zum tatsächlichen Wohnraumbedarf jedoch erheblich.**

Von Januar bis Oktober 2025 wurden in Deutschland laut Statistischem Bundesamt insgesamt 195.400 Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden genehmigt. Das entspricht einem Plus von 11,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Neben Einfamilienhäusern tragen nun vor allem Mehrfamilienhäuser deutlich zum Aufwärtstrend bei und liefern damit ein wichtiges Signal für den angespannten Wohnungsmarkt.

Im Neubau stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 13,2 Prozent auf rund 104.000 Einheiten. Auch Einfamilienhäuser verzeichneten einen kräftigen Zuwachs von 16,6 Prozent auf etwa 37.000 Einheiten. Besonders dynamisch entwickelte sich der Bereich der Wohnheime, in dem die Genehmigungen um 43 Prozent auf 7.400 Wohnungen zunahmen. Umbau- und Erweiterungsprojekte trugen mit 33.000 genehmigten Wohnungen ebenfalls leicht positiv bei.

Allein im Oktober 2025 wurden 19.900 Wohnungen genehmigt, ein Plus von 6,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat. Hochgerechnet könnte die Zahl der genehmigten Wohneinheiten

zum Jahresende bei etwa 235.000 bis 240.000 liegen. Damit würde das Ergebnis von 2024 deutlich übertroffen.

Gleichzeitig bleibt die strukturelle Unterdeckung bestehen. Der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung ermittelte Jahresbedarf von rund 350.000 zusätzlichen Wohnungen wird weiterhin klar verfehlt. Der Anstieg der Genehmigungen deutet zwar auf eine Stabilisierung hin, reicht jedoch nicht aus, um den Wohnraummangel kurzfristig spürbar zu entschärfen.

## **Trendwende am Wohnungsmarkt: Das Zeitalter immer größerer Wohnungen geht zu Ende**

***Trotz Wohnraummangel leben die Menschen in Deutschland so großzügig wie nie zuvor. Doch steigende Preise, kleinere Haushalte und veränderte Bauformen führen dazu, dass neu gebaute Wohnungen wieder schrumpfen – ein langfristiger Strukturwandel mit Folgen für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung.***

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf hat in Deutschland 2024 einen historischen Höchststand erreicht. Im Jahr 2024 standen rechnerisch rund 49,2 Quadratmeter Wohnfläche je Person zur Verfügung – mehr als doppelt so viel wie Mitte der 1950er-Jahre. Auch die Zahl der Räume pro Person ist kontinuierlich gestiegen und liegt heute bei durchschnittlich 1,7, im selbst genutzten Wohneigentum sogar bei 2,5. Dieser langfristige Aufwärtstrend steht in einem auffälligen Spannungsverhältnis zum zunehmend angespannten Wohnungsmarkt, insbesondere in Großstädten.

Der scheinbare Widerspruch erklärt sich aus der Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte. Über lange Zeit wurden immer größere Wohnungen gebaut, während gleichzeitig die Haushalte kleiner wurden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 2,9 Personen im Jahr 1961 auf rund zwei Personen im Jahr 2021, der Anteil der Einpersonenhaushalte stieg bundesweit auf 41 Prozent, in Metropolen sogar auf rund 50 Prozent. Der Wohnungsbestand reagiert jedoch nur langsam auf diesen demografischen Wandel, da der überwiegende Teil der Wohnungen vor dem Jahr 2000 errichtet wurde.

Seit Mitte der 2000er-Jahre zeichnet sich jedoch eine klare Trendwende ab. Die durchschnittliche Größe neu gebauter Wohnungen nimmt wieder ab. In Deutschland begann dieser Rückgang etwa ab 2005. Setzt sich die aktuelle Entwicklung fort, dürfte die durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 94 Quadratmetern im Jahr 2024 bis 2050 auf etwa 88,5 Quadratmeter sinken. Ähnliche Entwicklungen sind auch in anderen europäischen Ländern, in Japan und in den USA zu beobachten.

Treiber dieser Entwicklung sind vor allem drei Faktoren. Erstens erfordern kleinere Haushalte weniger Wohnfläche. Zweitens haben die stark gestiegenen Kaufpreise und Mieten seit 2010 größere Wohnungen für viele Haushalte unerschwinglich gemacht. Drittens setzen Kommunen und Investoren zunehmend auf dichtere Bauformen. Der Neubau verlagert sich verstärkt auf Mehrfamilienhäuser, deren Anteil an allen neu errichteten Wohnungen zwischen 2001 und 2022 von 34 auf 58 Prozent gestiegen ist. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Durchschnitt kleiner als Einfamilienhäuser, zudem enthalten moderne Gebäude heute mehr Wohneinheiten pro Haus.

Während Einfamilienhäuser in den letzten Jahren tendenziell größer geworden sind, schrumpfen die einzelnen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weiter. Dieser Effekt verstärkt sich durch steigende Bodenpreise, die eine dichtere Bebauung wirtschaftlich attraktiver machen. Gleichzeitig erzielen kleinere Wohnungen höhere Quadratmeterpreise, was sie aus Investorensicht besonders interessant macht.

Die Entwicklung markiert einen strukturellen Wandel des Wohnungsmarkts. Die Phase stetig wachsender Wohnflächen ist beendet. Künftig wird Wohnraum effizienter genutzt werden müssen – nicht zuletzt, um den wachsenden Bedarf in den Städten zu decken. Die Herausforderung bleibt

jedoch bestehen: Trotz kleinerer Neubauwohnungen passt das Angebot vielerorts noch immer nicht zur tatsächlichen Haushaltsstruktur.

## **Angebotsmieten steigen deutlich schneller als Inflation – befristete Verträge nehmen stark zu**

***Die Mietpreise in Deutschland haben zum Jahresende 2025 vielerorts kräftig angezogen. Nach dem GREIX-Mietpreisindex des Kiel Instituts für Weltwirtschaft (IfW) lagen die Angebotsmieten im vierten Quartal um 4,5 Prozent über dem Vorjahreswert und damit rund doppelt so hoch wie die allgemeine Inflation. Gegenüber dem dritten Quartal betrug der Anstieg in den 37 untersuchten Städten und Regionen 1,0 Prozent.***

Parallel dazu verschärfen sich die Vertragsbedingungen. Der Anteil befristeter und möblierter Mietangebote erreichte 2025 ein Rekordniveau. Bundesweit entfiel bereits mehr als jedes sechste Inserat auf dieses Segment, in den acht größten Städten nahezu jedes vierte. In München lag der Anteil sogar bei rund einem Drittel. Nach Einschätzung des IfW geht damit das klassische, unbefristete Mietangebot weiter zurück, während Preise und Zugangshürden steigen.

In sieben der acht größten deutschen Städte legten die Angebotsmieten im Quartalsvergleich zu. Besonders deutlich fiel der Anstieg in Köln mit 3,4 Prozent aus, gefolgt von München mit 1,9 Prozent. Hamburg und Frankfurt lagen mit rund einem Prozent etwa im bundesweiten Schnitt. München bleibt zugleich der teuerste Mietmarkt mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 23,35 Euro je Quadratmeter, vor Frankfurt mit 17,36 Euro. Der bundesweite Durchschnitt liegt bei 14,41 Euro. Seit 2015 sind die Angebotsmieten insgesamt um 14 Prozent stärker gestiegen als die allgemeine Teuerung.

Hinzu kommt ein rückläufiges Angebot. Im vierten Quartal 2025 lag die Zahl der Inserate sieben Prozent unter dem Vorjahresniveau, gegenüber 2015 sogar rund 20 Prozent niedriger. Laut IfW deutet dies darauf hin, dass Mieter mit bestehenden Verträgen ihre Wohnungen halten und ein wachsender Teil der Vermietungen ohne öffentliche Inserate erfolgt.

Bestätigt wird der Trend durch Zahlen des Immobiliendienstleisters JLL. Demnach stiegen die Angebotsmieten in den acht Metropolen im zweiten Halbjahr 2025 im Durchschnitt um 4,4 Prozent. Auch außerhalb der großen Städte zogen die Mieten spürbar an, sowohl in kreisfreien Städten als auch in Landkreisen. Besonders stark verteuerten sich Neubauwohnungen. Über einen Zeitraum von fünf Jahren betrachtet legten die Mieten in den Metropolen insgesamt um rund 42 Prozent zu.

Für 2026 rechnen Marktbeobachter mit keiner grundlegenden Entspannung.

## **Mietmarkt unter Druck, Regulierung spaltet, Digitalisierung wird zum Schlüsselfaktor**

***Der deutsche Mietmarkt bleibt stark angespannt. Nach dem aktuellen Trendbarometer 2025, das YouGov im Auftrag der Aareal Bank durchgeführt hat, halten 9 von 10 Mietern Mieten in Ballungszentren für nicht mehr bezahlbar. 91 Prozent sehen insbesondere Normalverdiener zunehmend ausgeschlossen, 87 Prozent befürchten soziale Spannungen durch weiter steigende Mieten.***

Auch die Nebenkosten entwickeln sich für viele Haushalte zur zweiten Miete. 57 Prozent der Mieter sparen bereits aktiv Energie und Wasser, bei älteren Mietern liegt der Anteil sogar bei 72 Prozent. Gleichzeitig sehen 70 Prozent der Befragten in der energetischen Sanierung ein Risiko für eine weitere Verschärfung der Marktlage. Wohneigentum ist für 82 Prozent der Mieter faktisch unerreichbar und wird zunehmend als Luxusgut wahrgenommen.

Die Mietpreisbremse bleibt ein zentraler Streitpunkt. Während 74 Prozent der Mieter sie als sinnvolles Instrument zur Dämpfung sozialer Spannungen bewerten, sehen drei Viertel der

Entscheider aus der Wohnungswirtschaft darin ein Hindernis für den Neubau. Auch auf Anbieterseite wird die Lage kritisch eingeschätzt: 80 Prozent der Entscheider halten Mieten in Ballungsräumen für kaum noch tragbar, 94 Prozent erwarten zusätzliche Belastungen durch energetische Sanierungen.

Neben der Kostenfrage rücken qualitative Aspekte stärker in den Fokus. Nur 53 Prozent der Mieter sind mit Ausstattung und Zustand ihrer Wohnung zufrieden, lediglich ein Viertel bewertet die digitalen Services der Vermieter positiv. Gleichzeitig gelten schnelles Internet und digitale Kommunikation für fast jeden Zweiten als entscheidende Kriterien bei der Wohnungswahl. Auch das Sicherheitsgefühl ist ausbaufähig: Nur 31 Prozent fühlen sich in ihrer Wohnung sehr sicher.

Als strukturelles Risiko identifiziert das Trendbarometer den Fachkräftemangel. 88 Prozent der Entscheider rechnen mit einer weiteren Verschärfung, insbesondere zulasten von Neubau, Instandhaltung und technischer Gebäudeausstattung. Zwei Drittel sehen in der Digitalisierung von Routineprozessen einen zentralen Lösungsansatz, etwa im Zahlungsverkehr, Mieterservice und in der internen Verwaltung.

Fazit der Studie: Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit und Digitalisierung entscheiden über die Zukunft des Wohnens. Sowohl Mieter als auch Wohnungswirtschaft fordern gezielten Bürokratieabbau, klare Förderstrukturen und pragmatische Rahmenbedingungen. Ohne vereinfachte Baustandards, schnellere Genehmigungen und stärkere Investitionen in digitale Prozesse wird es kaum gelingen, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die gesamte Studie können Sie hier abrufen: [https://www.aareal-bank.com/fileadmin/02\\_Kunden/06\\_Downloads\\_PDF/2026/AAB\\_Trendbarometer\\_260120.pdf](https://www.aareal-bank.com/fileadmin/02_Kunden/06_Downloads_PDF/2026/AAB_Trendbarometer_260120.pdf)