

## VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 2/2025

### Inhaltsverzeichnis

#### 1. Aktuelle Gerichtsurteile

- BGH: die Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG deckt auch die Beendigung einer vereinbarten Kostenbefreiung
- Zwei Schmuckstücke zum Valentinstag – Anhänger einer fairen Kostenverteilung kommen immer mehr auf ihre Kosten
- Gerichtlich ersetzter Gestattungsbeschluss für klassische bauliche Veränderung (Fassadendurchbohrungen)

#### 2. Relevante Gesetzesnovellen

- Bundestag über energiepolitische Gesetzesvorhaben
- Union will Heizungsgesetz kippen
- Neue Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen – Fokus auf soziale Gerechtigkeit und Klimaschutz

#### 3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- Wärmepumpenmarkt in der Krise: Absatz bricht 2024 um 46 Prozent ein
- Digitale Förderungssuche: Software erleichtert Zugang zu Fördermitteln
- Boom bei erneuerbaren Energien: Photovoltaik und Windkraft auf Rekordkurs
- Wärmeplanung 2025: Jede dritte Kommune macht Fortschritte
- Boom bei Balkonkraftwerken
- Für mehr Verlässlichkeit bei der Heizungsmodernisierung
- Sanierungsstau verschärft sich: Immer mehr Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
- Heizungstausch: Förderung bleibt mindestens bis Mitte 2025 bestehen
- Nachhaltiges Bauen: Sanierungen sind klimaschonender als Neubauten

#### 4. Mieten, kaufen, wohnen

- 550.000 Wohnungen fehlen: Wohneigentum bleibt Wunsch vieler Mieter – aber unbezahlbar für die Mehrheit
- Baupreise um ein Drittel reduzieren – mit vereinfachten Standards
- Baugenehmigungen auf historischem Tiefstand – Wohnungsnot verschärft sich
- Heizkosten steigen weiter – Mieter müssen mit Mehrbelastung rechnen
- Eigentümer unter Druck – Steigende Kosten und neue Vorgaben sorgen für Unsicherheit
- Wohneigentumsförderung: Selbstnutzer geraten ins Hintertreffen
- Immobilienpreise stabil: Entwicklung des Europace Hauspreisindex
- Wohnungsmarkt in Berlin und Brandenburg: Neubaumieten steigen drastisch
- Anlage-Desaster bei Rücklagen: Wie WEG sich vor riskanten Investments besser schützen
- Wohnungsbedarf bleibt hoch - Bau- und Immobilienbranche fordert 23 Mrd. Euro für bezahlbare Neubauten

## 1. Aktuelle Gerichtsurteile

### **BGH: die Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG deckt auch die Beendigung einer vereinbarten Kostenbefreiung**

***Nach der bis zum 30.11.2020 geltenden „alten“ Gesetzeslage war anerkannt, dass die Beschlusskompetenz zur Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln nicht die Aufhebung einer Kostenbefreiungsvereinbarung in der Gemeinschaftsordnung umfasste. Derartige Beschlüsse waren also mangels Beschlusskompetenz nichtig. Wenig verwunderlich ist es, dass diese Frage nach der Änderung von § 16 WEG zum 01.12.2020 erneut auf den Prüfstand gestellt wurde. Der Bundesgerichtshof (BGH) sieht die Rechtslage jetzt anders als damals.***

Mit Urteil vom 15.11.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 239/23 entschied der BGH einen Fall zu einer Kostenbefreiungsvereinbarung für noch nicht zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschossräume in einem Altbau in Berlin. Derartige Kostenprivilegierungen für Ausbaureserven kommen in der Praxis nicht selten vor. Sie sind nicht mehrheitsfest, wie der BGH erneut entschied.

#### *Der Fall*

Es geht um eine Anfechtungsklage. Die Kläger sind seit dem 19.01.2022 Eigentümer der Sondereigentumseinheit 89 im Dachgeschoss. Sie erwarben sie vom teilenden Eigentümer. Die Einheit 89 entstand durch Unterteilung der ursprünglichen Sondereigentumseinheit 85 in 15 neue Einheiten. In einem Nachtrag vom 31.03.2014 zur Teilungserklärung ist vereinbart, dass der jeweilige Sondereigentümer der Einheit 85 bis zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen kein Hausgeld und keinen Beitrag zur Instandhaltungsrücklage zu zahlen hat. Im Erwerbsvertrag der Kläger hatte sich der teilende Eigentümer verpflichtet, den Kaufgegenstand bis zum 28.02.2020 bezugsfertig herzustellen. Dies war bis heute nicht geschehen. Die Einheit 89 ist weder fertiggestellt noch an die Leitungen angeschlossen.

In einer Eigentümerversammlung am 23.06.2021 war bestandskräftig beschlossen worden, die bestehende Kostenbefreiungsvereinbarung aufzuheben und ab dem Wirtschaftsjahr 2021 im Einzelnen näher bezeichnete Kostenarten auf alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen (MEA) umzulegen. In der Eigentümerversammlung am 05.07.2022 wurden der Wirtschaftsplan 2022 und eine Sonderumlage beschlossen. Zugrunde gelegt wurde der Kostenverteilungsschlüssel MEA gemäß der Beschlusslage vom 23.06.2021. Hiergegen richtet sich die Klage.

#### *Die Entscheidung*

Das Landgericht Berlin gab der Klage statt, weil nach seiner Ansicht die Beschlüsse vom 23.06.2021 nicht bestandskräftig, sondern mangels Beschlusskompetenz nichtig seien. Eine Kostenbefreiung, die in der Gemeinschaftsordnung vereinbart sei, könne nicht durch einen Mehrheitsbeschluss abgeändert werden. An dieser Rechtslage habe sich zum 01.12.2020 nichts geändert.

Der BGH beurteilt die Rechtslage anders. Im WP 2022 und der SU sei nicht der falsche Kostenverteilungsschlüssel angewendet worden, denn der Beschluss aus 2021 sei bestandskräftig (wirksam), insbesondere von Beschlusskompetenz getragen. Auch weitere Beschlussmängel seien nicht gegeben, insbesondere dürfe der in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Aufschub der Beteiligung an den Kosten bis zum Leitungsanschluss im Zuge des Dachgeschossausbaus nicht als ein unentziehbares Recht der Kläger bzw. jeweiligen Sondereigentümer der neuen Dachgeschosswohnungen angesehen werden. Das Dachgeschossausbaurecht bleibe auch dann bestehen, wenn die ausbauberechtigten Sondereigentümer an den Kosten der GdWE (vorzeitig) beteiligt würden.

#### *Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte*

Die Kläger konnten den für sie nachteiligen Beschluss vom 23.06.2021 nicht anfechten, da sie damals noch keine Wohnungseigentümer waren. Der teilende Eigentümer oder ein anderer Miteigentümer erhoben keine Klage. Ob und inwieweit den Klägern aufgrund ihrer vertraglichen Rechtsposition aus dem Erwerbsvertrag Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen, war nicht Bestandteil der Klage. Ob und unter welchen Voraussetzungen den Klägern ein Anspruch auf

(nochmalige) Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zustehen könnte, musste der BGH nicht entscheiden; immerhin merkt der BGH hierzu an, dass ein derartiger Anspruch jedenfalls nicht einredeweise geltend gemacht werden darf. Daraus ergibt sich zweierlei. Erstens: die Kläger müssen, wenn sie die Kostenbefreiung zurückhaben wollen, die Versammlung mit diesem Beschlussgegenstand befassen und einen negativen Beschluss mit der Beschlussersetzungsklage angreifen; sollten 15 Einheiten im Dachgeschoss nicht ausgebaut sein, könnte vielleicht sogar ein positiver Beschluss zustande kommen. Zweitens: in einem Hausgeldprozess der Gemeinschaft könnten die Kläger (dort wären sie die Beklagten) den etwaigen Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung bzw. Herbeiführung eines abändernden Zweitbeschlusses nicht erfolgreich als Einrede geltend machen.

#### *Fazit für die Gemeinschaft*

Die Bestandskraft tritt nach Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist ein. Schon vorher, also in der Phase zwischen Beschlussergebnisverkündung und Ablauf der Frist, ist ein Beschluss gültig, sofern ihm nicht ausnahmsweise Nichtigkeitsgründe anhängen. Nichtigkeitsgründe können formeller oder materieller Natur sein. Die fehlende Beschlusskompetenz ist ein formeller Einwand. Ein materieller Einwand ist etwa der Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot oder die Sittenwidrigkeit des Beschlussinhalts. Darum ging es vorliegend nicht. Auch der Einwand der Kläger, ihre vorzeitige Kostenbeteiligung sei treuwidrig, war erfolglos.

Fehlende Beschlusskompetenz führt zur Nichtigkeit, der Verstoß gegen die ordnungsmäßige Verwaltung hingegen nur zur Rechtswidrigkeit (Anfechtbarkeit). Ob es zur Nichtigkeit oder lediglich zur Anfechtbarkeit führt, wenn ein Beschluss gegen den Willen der nachteilig Betroffenen in deren unentziehbare (»mehrheitsfeste«) Rechte eingreift, hat der BGH offengelassen. Darum ging es nicht, weil die Beschlussfassung auf Grundlage einer gesetzlichen Beschlusskompetenz erfolgt ist und nicht – wie in der diskussionswürdigen anderen Fallgruppe – auf Grundlage einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Beschlusskompetenz (Öffnungsklausel).

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

## **Zwei Schmuckstücke zum Valentinstag – Anhänger einer fairen Kostenverteilung kommen immer mehr auf ihre Kosten**

***Am Valentinstag hat der Bundesgerichtshof (BGH) zwei Urteile zu den Möglichkeiten der Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln in Eigentümergeinschaften veröffentlicht. Sie betreffen § 16 Abs. 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Der eine Fall betrifft eine Wohnanlage in Düsseldorf, die aus vielen Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten besteht. Der zweite Fall betrifft eine Wohnanlage mit Tiefgarage im Amtsgerichtsbezirk Clausthal-Zellerfeld und gelangte über das Landgericht Braunschweig zum BGH.***

Im letzten Newsletter berichteten wir über die durch § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG neu eingeführte Beschlusskompetenz zur Aufhebung einer Kostenbefreiungsvereinbarung ([BGH: die Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG deckt auch die Beendigung einer vereinbarten Kostenbefreiung](#)). Die beiden heute präsentierten Entscheidungen knüpfen zum Teil daran an, betreffen aber weitere Regelungsbereiche.

#### *Die Fälle*

Der Fall aus Düsseldorf: die Klägerinnen sind die Teileigentümerinnen der drei im Erdgeschoss des Hauses liegenden Büroeinheiten. In den Obergeschossen befinden sich 30 Wohnungen, die teilweise gleich groß sind wie die Gewerbeeinheiten. Bei der Begründung von Wohnungseigentum durch Teilungserklärung (TE) aus dem Jahr 1984 multiplizierte der teilende Eigentümer die Miteigentumsanteile der drei Gewerbeeinheiten mit 0,25. Das hat zur Folge, dass der in der TE

ausgewiesene Miteigentumsanteil (MEA) bezogen auf die Grundfläche bei den Wohnungen etwa viermal größer ist als bei den Gewerbeeinheiten. 1/100 MEA entspricht also bei den Wohnungen etwa 25 m<sup>2</sup>, bei den Gewerbeeinheiten dagegen etwa 100 m<sup>2</sup>. In der Eigentümerversammlung vom 07.09.2021 beschloss die Gemeinschaft, dass ab dem 01.01.2022 alle Kosten für die Häuser, die aktuell nach MEA verteilt werden, nach beheizter Wohnfläche (ohne Balkone/ Loggien) verteilt werden und diese Kostenverteilung auch die Zuführung zu der Erhaltungsrücklage betrifft. In derselben Versammlung wurden auf dieser Grundlage der Wirtschaftsplan 2022 und die Jahresabrechnung 2020 genehmigt. Hiergegen richtet sich die Anfechtungsklage, die darauf gestützt wird, der Beschluss sei mangels Beschlusskompetenz ganz oder – im Hinblick auf die Zuführung zur Erhaltungsrücklage – zumindest teilweise nichtig, völlig unbestimmt und in jedem Falle rechtswidrig, da der neue Schlüssel zu einer Vervierfachung der Kostentragung der Einheiten der Klägerinnen führe. Das Amtsgericht sah das auch so, das Landgericht Düsseldorf sah es anders.

Der Fall aus Clausthal-Zellerfeld: die Klägerin ist Mitglied der beklagten GdWE, zu der eine unterirdische Tiefgarage mit 15 Stellplätzen gehört, deren Flachdach, auf dem sich eine gemeinschaftliche Grünanlage befindet, undicht ist. Ihrer Wohnung ist kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugeordnet. Zu den Kosten der Tiefgarage enthält die Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 1971 folgende Vereinbarung:

*„Die Kosten für die Instandhaltung sowie Rücklagen für alle Fälle eventueller Erneuerungen und erforderlicher Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums in und an der Garagenhalle einschließlich des Wagenwaschraumes werden im Verhältnis der Wohnungseigentümer ausschließlich von den Berechtigten der Einstellplätze im Garagentrakt [...] gemeinsam getragen [...]“*

In einer Versammlung im April 2022 wurde die Sanierung des Flachdachs oberhalb der Tiefgarage auf Kosten sämtlicher Sondereigentümer nach Miteigentumsanteilen beschlossen, finanziert zu einem Teil aus der allgemeinen Erhaltungsrücklage und im Übrigen über eine Sonderumlage nach MEA. Das Amtsgericht hatte der Anfechtungsklage stattgegeben, das Landgericht Braunschweig bestätigte dies und hielt die Beschlüsse mangels Beschlusskompetenz für nichtig.

#### *Die Entscheidungen*

Der BGH bestätigt das Urteil des Landgerichts Düsseldorf. Der positive Mehrheitsbeschluss sei nicht nur von der gesetzlichen Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG getragen, sondern auch inhaltlich rechtmäßig. Richtig sei zwar, dass die Zuführung zur Rücklage kein Geldabfluss im Sinne einer Kostenposition sei. Gleichwohl sei die Beschlusskompetenz zu bejahen, da die Ansammlung des Rücklagenvermögens zweckgerichtet in spätere Ausgaben der Erhaltung erfolge. Die Änderung des Verteilungsschlüssels benachteilige die Klägerinnen nicht unbillig. Andersherum werde ein Schuh draus: die Gewerbeeinheiten seien durch die unterdimensionierten Miteigentumsanteile von Beginn an zu Unrecht privilegiert worden.

Das zweite hier besprochene Urteil hob der BGH unter Zurückverweisung der Akte an das Berufungsgericht auf, damit das Landgericht Braunschweig die notwendigen Feststellungen für die weitere Beurteilung des Falles treffen kann. Sehe die Gemeinschaftsordnung - wie hier bezüglich der Tiefgarage - eine objektbezogene Kostentrennung vor, widerspräche es in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, durch Beschluss auch die übrigen, vom Nutzungsvorteil ausgeschlossenen Einheiten an den Kosten der Erhaltung der Tiefgarage zu beteiligen. Mangels Beschlusskompetenz nichtig sei der Beschluss allerdings nicht, da der BGH bereits in einer früheren Entscheidung – was das Landgericht Braunschweig allerdings seinerzeit noch nicht absehen konnte – klargestellt habe, dass Kostenbefreiungen in der Gemeinschaftsordnung nicht „mehrheitsbeschlussfest“ seien.

#### *Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte*

Überstimmte Eigentümer, die mit der beschlossenen Änderung oder abweichenden Verteilung von Kosten nicht einverstanden sind, sind gehalten, rechtzeitig Anfechtungsklage zu erheben und ihre

Beanstandungen gegen die angegriffenen Beschlüsse innerhalb der Klagebegründungsfrist vorzutragen. Andernfalls erwachsen die Mehrheitsbeschlüsse in Bestandskraft. Eigentümer, die mit ihrem Beschlussantrag, eine Änderung der Kostenverteilung herbeizuführen, auf Ablehnung stoßen, können eine Beschlussersetzungsklage erheben. Diese ist nicht fristgebunden, sollte aber zeitnah nach der Eigentümerversammlung, in der die Miteigentümer mit der Thematik befasst wurden, erhoben werden.

(Nur) Ein Beschluss, der eine generelle Änderung aller Kostenverteilungsschlüssel vorsieht, ist mangels Beschlusskompetenz, eines Verstoßes gegen zwingende Vorgaben der Heizkostenverordnung und/oder infolge absoluter Undurchführbarkeit nichtig. Darum ging es hier nicht. Es war hinreichend ersichtlich, welche Kostenpositionen betroffen sind und wie der neue Schlüssel lautet. Bei der Beschlussauslegung ist nicht nur auf den reinen Beschlussantrag abzustellen; auch weitergehende Angaben, etwa bezüglich anderer Beschlussfassungen in derselben Versammlung, dürfen im Rahmen der objektiven Auslegung berücksichtigt werden, da sie bei Lektüre der Versammlungsniederschrift jedermann ersichtlich sind.

In Rn. 7 des Urteils bezüglich des Braunschweiger Falles führt der BGH aus, dass der Begriff der Instandhaltung in einer Gemeinschaftsordnung (GO) in der Regel alle Erhaltungsmaßnahmen umfasse, wenn die GO – wie dort – nicht zwischen Instandhaltung und Instandsetzung unterscheide. In der Rechtsanwendung muss die jeweilige Gemeinschaftsordnung, um die es geht, geprüft werden. Der Teufel steckt häufig im Detail – auch für den objektiven unbefangenen Leser.

#### *Fazit für die Gemeinschaft*

In beiden Gemeinschaftsordnungen war keine Bildung von Untergemeinschaften vereinbart. In den Jahren der Aufteilungen (1971 und 1984) war das in der notariellen Praxis noch nicht Usus. Im Fall aus Clausthal-Zellerfeld war immerhin eine Kostentrennung vereinbart und die Kostentragung bezüglich der Erhaltung der Tiefgarage den diesbezüglichen Einheiten bzw. Sondernutzungsberechtigten zugewiesen, in dem Fall aus Düsseldorf nicht einmal das. Eine Beschlusskompetenz zur Bildung von Untergemeinschaften verleiht § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht. Lediglich die dauerhafte Änderung der Kostenverteilung und die einmalige Durchbrechung des unverändert fortgeltenden Kostenverteilungsschlüssels mit abweichender Verteilung („Änderung im Einzelfall“) sind von der Vorschrift gedeckt. Eine vom Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung abweichende Änderung der Zuständigkeit (Erhaltungslast) oder des Stimmrechts (Abschaffung oder Einführung eines Blockstimmrechts) ist vereinbarungsbedürftig. Anderes gilt, falls in der Gemeinschaftsordnung eine passende Öffnungsklausel vereinbart ist, die auch diesbezüglich eine Änderung der rechtsgeschäftlich erteilten Beschlusskompetenz unterstellt.

Eine in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Kostentrennung zwischen verschiedenen Gebäuden oder Bereichen eines Gebäudekomplexes kann durch Mehrheitsbeschluss geändert und sogar rückgängig gemacht werden. Im zweiten Fall hier war dies der Sache nach geschehen, weil man durch die Kostenverteilung nach MEA sämtliche Sondereigentumseinheiten in die Kostentragung einbezog. Ohne einen sachlichen Grund für einen solchen (Rück-)Schritt ist ein solcher Beschluss wirksam, aber rechtswidrig. Wird er angefochten, ist die Klage in der Regel erfolgreich. Die Tatsache, dass die Eigentümer von Wohnungen ohne Tiefgaragenstellplatz eine grün bepflanzte Rasenfläche oberhalb der Tiefgarage sehen (optisches Erscheinungsbild) und möglicherweise mit nutzen dürfen, dürfte keinen ausreichenden sachlichen Grund darstellen, um sie in die Kostenverteilung einzubinden. Hierzu mussten sich Landgericht und BGH rechtlich nicht äußern.



## Gerichtlich ersetzter Gestattungsbeschluss für klassische bauliche Veränderung (Fassadendurchbohrungen)

**Nachdem der Bundesgerichtshof (BGH) letztes Jahr erste Grundsatzentscheidungen zur Gestattung gesetzlich privilegierter baulicher Veränderungen (Aufzug und andere Barrierereduzierung) veröffentlicht hat, wendet er sich in Urteilen aus dem Jahr 2025 der „klassischen“ baulichen Veränderung nach § 20 Abs. 3 WEG zu. In dem hier besprochenen Fall biss ein Erdgeschossigentümer, der im Bereich seiner Wohnung die Außenfassade für eine Wohnraumentlüftungsanlage vierfach durchbrechen wollte, bei seinen Miteigentümern auf Granit. Er wehrte sich mit der Beschlussersetzungsklage und erreichte als Teilerfolg, dass der BGH das klagabweisende Urteil des LG aufhob und die Akte in die zweite Instanz zurückverwies.**

[\(Dazu auch vom 19.02.2024: BGH entscheidet erstmals grundlegend - und großzügig - zur privilegierten baulichen Veränderung nach WEMoG!\)](#)

Mit Urteil vom 14.02.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 86/24 kommt der BGH bauwilligen Wohnungseigentümern entgegen im Hinblick auf die Frage, welche Unterlagen und Informationen geliefert werden müssen, um die Gemeinschaft (GdWE) ausreichend mit der begehrten Maßnahme vorzubefassen.

### Der Fall

Der Kläger ist Mitglied der beklagten GdWE. Ihm gehört eine Erdgeschosswohnung, in der er vier Wohnraumentlüftungen installieren will. Zur Eigentümerversammlung im Juni 2022 beantragte er die Montage von vier außenseitig sichtbaren, farblich an die Fassade angepassten Abdeckungen und die hierzu erforderlichen Fassadenbohrungen mit einem Durchmesser von rund 225 mm unter Einhaltung des KfW-Standards. Seinem Antrag fügte er ein Lichtbild der geplanten Abdeckung bei. Weitere Unterlagen, wie z.B. Angebot, Ansichtszeichnung, statische Unbedenklichkeitsbescheinigung, fachliche Stellungnahmen etc., präsentierte er nicht, da zunächst die Reaktion der Gemeinschaft abwarten und keine Planungskosten aufwenden wollte. In der Versammlung wurden Bedenken geäußert und der Beschlussantrag auf Gestattung mehrheitlich abgelehnt. Der Kläger erhob Beschlussersetzungsklage und berief sich auf seinen Anspruch auf Gestattung der begehrten Maßnahme aus § 20 Abs. 3 WEG. Das Amtsgericht Erlangen wies die Klage als unbegründet ab, das Landgericht Nürnberg-Fürth hielt die Klage mangels ausreichender Vorbefassung sogar für unzulässig, ließ aber die Revision zu, sodass der Fall in Karlsruhe landete.

### Die Entscheidung

An einer entscheidenden Stelle beurteilt der BGH den Fall anders als AG und LG. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei der Kläger nicht verpflichtet gewesen, bereits zur Versammlung eine optimale Entscheidungsgrundlage zu liefern. Insbesondere habe keine Verpflichtung oder Obliegenheit bestanden, frühzeitig ein Privatgutachten oder eine fachliche Stellungnahme vorzulegen. Das sog. Vorbefassungsgebot sei eine bloße Zulässigkeitsvoraussetzung für eine Beschlussersetzungsklage, sodass die Hürden in diesem frühen Stadium nicht überhöht werden dürften. Daher genüge es, dass der bauwillige Eigentümer vorgerichtlich eine Beschlussfassung fordere, wie er sie in der Folge von dem Gericht an Stelle der Eigentümergemeinschaft ersetzt verlange. Es sei zwar richtig, dass grundsätzlich verhindert werden müsse, dass die Gerichte Staatsgewalt unnütz oder gar unlauter bemüht werden oder eine Beschlussersetzungsklage zur Verfolgung zweckwidriger und insoweit nicht schutzwürdiger Ziele ausgenutzt werde. Dies bedeute aber nicht, den bauwilligen Eigentümer sogleich zur Präsentation einer umfangreichen Tatsachengrundlage zu zwingen. Mit der Vorlage des Lichtbildes habe der Kläger den ersten Anforderungen genügt. Er dürfte abwarten, ob und welche weiteren Informationen die Versammlung verlange. Unnütze und hohe Ausgaben müsse der bauwillige Eigentümer im Vorfeld nicht aufs Geratewohl aufwenden.

*Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte*

Sofern in der Gemeinschaftsordnung keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind, besteht für die Gestattung baulicher Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum ein Beschlusszwang (lies § 20 Abs. 1 WEG). Dies gilt sowohl für privilegierte (§ 20 Abs. 2 WEG) als auch für klassische (§ 20 Abs. 3 WEG) bauliche Veränderungen. Bauwillige Eigentümer werden im Regelfall nicht wissen, wie die Reaktion der Gemeinschaft auf ein Baubegehren ausfällt. Insofern ist es nachvollziehbar, keine überzogenen Anforderungen zu stellen und den Eigentümer z.B. sogleich zur Beschaffung fachlicher Stellungnahmen von Behörden oder Architekten zu zwingen. Geht es um Durchbrüche durch tragende Wände oder Geschossdecken oder – wie im Fall – um Durchbohrungen tragender Außenwände, ist regelmäßig an eine statische Unbedenklichkeitsbescheinigung zu denken. Ist die Baumaßnahme statisch und brandschutztechnisch unbedenklich, wird es in der Regel an rechtlich relevanten Beeinträchtigungen, die der Gestattung der baulichen Veränderung entgegenstehen könnten, fehlen.

Beschließt eine Mehrheit die Gestattung, ist in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nicht zu überprüfen, inwieweit sich das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage durch die Maßnahme verändert. Optisch wird die Grenze zu einer rechtswidrigen baulichen Veränderung erst überschritten, wenn gem. § 20 Abs. 4 WEG eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage festzustellen ist (§ 20 Abs. 4 1. Alternative WEG). Daran wird es im Regelfall fehlen, da diese rechtliche Hürde vom Gesetzgeber bewusst hoch ausgeführt wurde und die Rechtsprechung Zurückhaltung gebietet.

#### *Fazit für die Gemeinschaft*

Das Gestattungsverlangen eines Wohnungseigentümers kann eine Art Wechselspiel auslösen. Zunächst muss der bauwillige Eigentümer hinreichend skizzieren, was er vorhat. Die GdWE darf gegebenenfalls präzisere Angaben oder Nachweise verlangen und unter Umständen auch Vorgaben in den Beschlussantrag aufnehmen, die vor Baubeginn erfüllt werden müssen. Der Gestaltungsspielraum der Mehrheit ist grundsätzlich weit. Andererseits dürfen dem bauwilligen Eigentümer nicht so viele oder schwere Steine in den Weg gelegt werden, dass er mit seinem Anliegen im Ergebnis abgewehrt wird.

Fehlt es bei der Abstimmung über den auf Gestattung gerichteten Beschlussantrag an hinreichenden Informationen, ist ein ablehnender Beschluss (Negativbeschluss) in der Regel rechtmäßig. Eine hiergegen gerichtete Anfechtungsklage wird in der Regel abzuweisen sein, weil die klagende Partei eine Ermessensreduzierung auf null darlegen und beweisen muss, d. h. einen Anspruch auf exakt diese eine konkret begehrte Maßnahme, was ihr oft nicht gelingt. Bei einer Beschlussersetzungsklage stellt das Gericht nicht auf den Zeitpunkt der Abstimmung in der Versammlung ab, sondern auf den Schluss der mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz (AG oder zweitinstanzlich LG). Deswegen - so der BGH in Rn. 14 - kann die beklagte GdWE in einem Beschlussersetzungsverfahren unterliegen, obwohl die Ablehnung des Beschlussantrags in der Eigentümerversammlung (noch) rechtmäßig war.

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

## **2. Relevante Gesetzesnovellen**

### **Bundestag über energiepolitische Gesetzesvorhaben**

**Energieversorgung und Klimaschutz stehen auf der politischen Agenda: Der Bundestag beriet acht energiepolitische Gesetze, darunter Maßnahmen zur Photovoltaik, zum**

***Emissionshandel und zur Bioenergie. Die Parteien loben die Einigung, warnten aber vor ungelösten Streitpunkten.***

Kurz vor der Bundestagswahl standen einige Gesetze, die unter anderem den Ausbau erneuerbarer Energien, den Emissionshandel und die Förderung umweltfreundlicher Kraftwerke betreffen, stehen im Fokus der Beratungen im Bundestag.

Am Freitag, den 31. Januar 2025, verabschiedete dieser dann mehrere Maßnahmen zur Energiepolitik. Mit Mehrheit stimmte das Parlament für zwei Gesetzentwürfe von SPD und Bündnis 90/Die Grünen zur Änderung des Energiewirtschaftsrechts (20/14235) und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (20/14246). Zudem wurden eine Regierungsinitiative zur Anpassung des Treibhausgas-Emissionshandelsgesetzes 2024 (20/1358, 520/13962) sowie zwei Gesetzesvorlagen der CDU/CSU zur Novellierung des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (20/13615) und zur besseren Steuerung und Akzeptanz des Windenergieausbaus (20/14234) angenommen. Alle fünf Vorlagen wurden in überarbeiteten Fassungen des Ausschusses für Klimaschutz und Energie (20/14773, 20/14774, 20/14775, 20/14776, 20/14777) zur Abstimmung gestellt.

Erstmals befasste sich der Bundestag zudem mit einem Gesetzentwurf der FDP-Fraktion zur Integration von Photovoltaik- und weiteren Erneuerbare-Energien-Anlagen in den Strommarkt (20/14705) sowie einem Antrag der AfD zur Abschaffung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung (20/14697). Nach der Debatte wurden beide Vorlagen zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Klimaschutz und Energie überwiesen.

Besonders im Bereich Photovoltaik sollen die Rahmenbedingungen verbessert werden. Vereinfachte Genehmigungsverfahren und attraktive Einspeisevergütungen sollen den Ausbau beschleunigen. Auch für Windkraft gibt es positive Signale: Nach einem Gerichtsurteil, das Abstandsregelungen für Windräder kippte, haben Kommunen nun mehr Planungshoheit.

Ein zentraler Punkt ist zudem die Reform des Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetzes (KWK). Diese Anlagen spielen eine entscheidende Rolle in der Energieversorgung von Ballungsräumen und Industriegebieten. Die Gesetzesänderung soll Investitionen in modernere, umweltfreundlichere KWK-Anlagen fördern.

Während SPD und CDU die Einigung als Erfolg feierten, bleibt die Frage der Finanzierung vieler Maßnahmen umstritten.

## **Union will Heizungsgesetz kippen**

***Die Union plant, das Heizungsgesetz abzuschaffen. Kritiker warnen vor massiver Rechtsunsicherheit und steigenden CO<sub>2</sub>-Kosten für Verbraucher. Städte und Gemeinden fordern stattdessen Anpassungen statt einer Kehrtwende, um langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten. VDIV bringt als neues Steuerungsinstrument CO<sub>2</sub>-Minderung ins Spiel.***

Die Union ging mit einem klaren energiepolitischen Kurs in die Bundestagswahl: Im Falle eines Wahlsiegs soll das Gebäudeenergiegesetz (GEG) umgehend abgeschafft werden. Das sogenannte „Heizungsgesetz“, das die schrittweise Umstellung auf klimafreundliche Heizsysteme regelt, sei laut CDU und CSU ein Bürokratiemonster, das Eigentümer zu stark belastet.

Doch die geplante Kehrtwende stößt auf Widerstand. Kommunen und Energieexperten warnen vor Rechtsunsicherheit und unklaren Übergangsregelungen. Das GEG sei ein zentraler Baustein für die Wärmewende und eine Abschaffung würde erhebliche Investitionsrisiken für Eigentümer und Handwerksbetriebe schaffen.

Auch die wirtschaftlichen Folgen wären gravierend: Da sich das Heizungsgesetz an EU-Vorgaben orientiert, könnte eine Rücknahme zu einem langwierigen Konflikt mit Brüssel führen. Zudem



würden Verbraucher stärker von steigenden CO<sub>2</sub>-Preisen für fossile Energieträger betroffen sein, wenn klimafreundliche Heizsysteme nicht mehr gefördert werden.

Ob die Union ihre Pläne umsetzen kann, hängt von den Koalitionsverhandlungen ab. Klar ist jedoch: Eine komplette Rücknahme des Heizungsgesetzes würde nicht nur den Klimaschutz bremsen, sondern auch für große Unsicherheiten in der Immobilien- und Energiewirtschaft sorgen.

„Das ewige Hin und Her um das Gebäudeenergiegesetz bringt weiter Verunsicherung in der Wohnungswirtschaft und bei Eigentümern“, betont Martin Kaßler, VDIV-Geschäftsführer. „Eine komplette Rolle rückwärts, würde das Gegenteil erreichen. Die Planungssicherheit muss erhalten bleiben. Eine Novellierung hingegen macht Sinn, wenn § 71 nachgebessert wird. Gleichzeitig bedarf es langfristiger Förderprogramme und eines übergeordneten Steuerungsinstrumentes bei Gesetzgebung und Förderung, was an der CO<sub>2</sub>-Minderung und Minderungseffizienz (EUR/t) ausgerichtet ist.“

### **Neue Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen – Fokus auf soziale Gerechtigkeit und Klimaschutz**

***Die überarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie setzt auf soziale Gerechtigkeit, Klimaschutz und wirtschaftliche Transformation. Ziel ist es, die nachhaltige Entwicklung in Deutschland bis 2030 voranzutreiben und die globalen Nachhaltigkeitsziele (SDG) der UN zu erfüllen.***

Die Bundesregierung hat im März die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2025 (DNS 2025) beschlossen und damit einen neuen Fahrplan für die kommenden Jahre festgelegt. Unter dem Motto „Transformation gemeinsam gerecht gestalten“ soll die Strategie eine nachhaltige Entwicklung in Deutschland fördern und gleichzeitig die globalen Nachhaltigkeitsziele (SDG) der UN bis 2030 erreichen.

Im Zentrum der neuen Strategie stehen drei Schwerpunkte:

- Soziale Gerechtigkeit: Der Abbau von Ungleichheiten, bessere Bildungschancen und faire Arbeitsbedingungen sollen gefördert werden.
- Umweltschutz und Klimaneutralität: Der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen wie Wasser, Luft und Böden steht im Fokus.
- Nachhaltige Wirtschaft: Die Strategie setzt auf Kreislaufwirtschaft, klimafreundliches Bauen und eine umweltfreundliche Mobilitätswende.

Die Umsetzung erfolgt in sechs Transformationsbereichen, darunter die Energiewende, nachhaltiges Bauen und ein schadstofffreies Umfeld. Zur Finanzierung sind gezielte Investitionen, steuerliche Anreize und verstärkte internationale Kooperationen geplant.

Um die Maßnahmen effektiv umzusetzen, wird auf gesellschaftliche Beteiligung gesetzt. Bürger, Unternehmen und Verbände waren bereits in die Ausarbeitung der Strategie eingebunden und sollen auch künftig aktiv mitwirken.

Obwohl die Strategie ambitionierte Ziele setzt, bleibt die Herausforderung groß: Die bisherigen Fortschritte reichen nicht aus, um die Nachhaltigkeitsziele bis 2030 zu erreichen. Experten fordern daher eine konsequente Umsetzung der Maßnahmen und eine stärkere finanzielle Förderung, um den Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit nachhaltig zu sichern.

## **3. Modernisieren, sanieren, erhalten**

**Wärmepumpenmarkt in der Krise: Absatz bricht 2024 um 46 Prozent ein**  
***Nach Jahren des Wachstums erleidet der Wärmepumpenmarkt einen massiven Einbruch. 2024 wurden nur 193.000 Geräte verkauft – ein Rückgang um 46 Prozent. Unsicherheiten bei***

***der Förderung und gesetzliche Hürden bremsen die Nachfrage. Experten fordern eine verlässliche Politik, um das Potenzial der Wärmewende zu nutzen.***

Der Wärmepumpenmarkt in Deutschland ist 2024 in eine schwere Krise geraten. Nach Jahren des Booms – mit Wachstumsraten von über 50 Prozent in den Jahren 2022 und 2023 – brach der Absatz im vergangenen Jahr um 46 Prozent ein. Insgesamt wurden nur noch 193.000 Geräte verkauft.

Laut dem Bundesverband Wärmepumpe (BWP) sind vor allem Unsicherheiten rund um die kommunale Wärmeplanung sowie die unklare Förderlandschaft für den Rückgang verantwortlich. Viele Immobilieneigentümer und Investoren halten sich zurück, da unklar ist, wie die Rahmenbedingungen für den Heizungstausch langfristig gestaltet werden.

Die Branche schlägt Alarm: Hersteller haben in den vergangenen Jahren Milliarden in Produktionskapazitäten, Schulungen und Fachkräfte investiert. Die jetzige Marktschwäche setzt viele Unternehmen unter Druck. Experten fordern eine verlässliche Förderpolitik und klare gesetzliche Vorgaben, um das Vertrauen der Verbraucher zurückzugewinnen.

Ein wichtiger Punkt ist der Strompreis: Wärmepumpen arbeiten effizienter, wenn Strompreise sinken. Die Branche fordert daher eine Reform der Netzentgelte und eine Absenkung der Stromsteuer auf das europarechtlich zulässige Minimum. Zudem müsse der Ausbau erneuerbarer Energien konsequent vorangetrieben werden, um langfristig stabile Preise zu sichern.

Politisch wurde bereits angekündigt, den Ausbau der Wärmewende weiter zu unterstützen. Doch ob die geplanten Maßnahmen ausreichen, um das Vertrauen in den Markt wiederherzustellen, bleibt abzuwarten. „Die bisher fehlende Planungssicherheit fördert Attentismus“, sagt VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Komplizierte, unklare oder nicht dauerhaft verfügbare Fördermittel sind eines der größten Sanierungshemmnisse. Das macht den Heizungstausch komplizierter, als er ohnehin schon ist.“

[Detaillierte Zahlen finden Sie hier.](#)

**Digitale Förderungssuche: Software erleichtert Zugang zu Fördermitteln**  
***Ein neues digitales Tool hilft Unternehmen und Kommunen, passende Fördermittel zu finden. Mit über 4.500 hinterlegten Programmen erleichtert es den Zugang zu Finanzierungen. Durch gezielte Suchfunktionen und intelligente Algorithmen wird der Förderprozess effizienter und transparenter.***

Die Suche nach passenden Fördermitteln ist oft mühsam und zeitaufwendig. Doch eine neue digitale Plattform soll Abhilfe schaffen. Entwickelt von DSK Digital in Zusammenarbeit mit der Bremer Digitalagentur Team Neusta, bündelt das „Fördermittelnavi“ mehr als 4.500 Förderprogramme aus EU-, Bundes-, Landes- und Regionalebene.

Das Tool bietet zwei zentrale Suchmöglichkeiten: Eine Detailsuche, bei der Nutzer gezielt Informationen zu ihrem Unternehmen oder Projekt eingeben und eine Indexsuche, mit der gezielt nach bekannten Förderprogrammen oder Institutionen gesucht werden kann. Durch regelmäßige Aktualisierungen bleibt das Angebot stets auf dem neuesten Stand.

Besonders für die Immobilienbranche kann dieses Tool einen erheblichen Mehrwert bieten. Förderprogramme für energetische Sanierung, Mieterschutz oder Neubau lassen sich schneller identifizieren und beantragen.

Mit dem digitalen Fördermittelnavi soll der Zugang zu Fördergeldern deutlich vereinfacht werden – eine Chance für Unternehmen und Verwalter, ihre Projekte effizienter umzusetzen.

[Hier gehts zum Tool.](#)

## Boom bei erneuerbaren Energien: Photovoltaik und Windkraft auf Rekordkurs

***Erneuerbare Energien wachsen rasant: Der globale Zubau von Photovoltaik und Windkraft erreicht neue Höchstwerte. Kostensenkungen und technologische Fortschritte treiben den Ausbau voran. Doch für den Klimaschutz reicht das Tempo noch nicht aus.***

Erneuerbare Energien sind weltweit auf dem Vormarsch. Der Anteil von Solar- und Windkraft im globalen Strommix hat sich seit 2015 fast vervierfacht, so eine auf „Our World in Data“ veröffentlichte [Studie](#). Besonders Photovoltaik erlebt in Europa einen regelrechten Boom: 2024 wurden weltweit 553 Gigawatt neu installiert – ein Rekord laut [Solarpower Europe](#).

Technologische Fortschritte machen erneuerbare Energien immer günstiger. Heute kostet Solarstrom nur noch ein Fünftel dessen, was er 2010 gekostet hat. Auch die Preise für Windkraft und Batteriespeicher sind massiv gesunken.

Trotz des rasanten Wachstums bleibt die Frage: Reicht das Tempo aus, um die Klimaziele zu erreichen? Experten fordern weitere Maßnahmen, um den Ausbau zu beschleunigen und fossile Energieträger endgültig zu ersetzen.

## Wärmeplanung 2025: Jede dritte Kommune macht Fortschritte

***Die kommunale Wärmeplanung nimmt Fahrt auf: 34 Prozent der Städte und Gemeinden haben bisher begonnen, Konzepte für die Wärmewende zu entwickeln. Laut dem Kompetenzzentrum Wärmewende (KWW) haben mittlerweile 34 Prozent der Kommunen mit der Erstellung solcher Pläne begonnen – darunter fast alle großen Städte.***

Bis spätestens 2028 muss jede deutsche Kommune eine Wärmeplanung vorlegen. Diese soll klären, welche Energieträger für die Region geeignet sind und wie die Wärmewende umgesetzt werden kann.

Besonders weit ist Baden-Württemberg: 13 Prozent der Kommunen haben ihre Wärmeplanung bereits fertiggestellt. Von den bundesweit 160 abgeschlossenen Plänen stammen 148 aus dem Südwesten. Ganz anders sieht es da beispielsweise in Thüringen aus, dort haben gerade mal 11 Prozent der Kommunen den Planungsprozess zur begonnen.

Die Wärmeplanung ist ein zentraler Bestandteil des Heizungsgesetzes, da die neuen Vorgaben für Bestandsgebäude erst greifen, wenn eine kommunale Planung vorliegt. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen ihre Pläne bis Mitte 2026 fertigstellen, kleinere Kommunen haben bis 2028 Zeit. Diese Pläne schaffen Investitions- und Planungssicherheit für Eigentümer und Unternehmen.

Doch es gibt Kritik: Kommunen aus Ländern ohne gesetzliche Rahmenbedingungen beklagen den hohen Aufwand bei der Datenerhebung. Der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) fordert daher klare, verlässliche Vorgaben, um die Dynamik in der Wärmeplanung aufrechtzuerhalten. „Kommunen, Wirtschaft und Bürger brauchen Planungs- und Investitionssicherheit“, erklärte BDEW-Chefin Kerstin Andreae. Zudem müsse ein „Wärmewende-Check“ bestehende Förderrichtlinien und Gesetze auf ihre Praxistauglichkeit prüfen.

Eine Übersicht über den Stand der Dinge in den Kommunen finden Sie [hier](#).

## Boom bei Balkonkraftwerken

***Die Zahl der Balkonkraftwerke hat sich 2024 verdoppelt. Erleichterte gesetzliche Regelungen und sinkende Preise treiben diese Entwicklung an.***

Balkonkraftwerke erleben in Deutschland einen regelrechten Boom. Die Zahl der registrierten Mini-Solaranlagen hat sich im Jahr 2024 auf über 780.000 verdoppelt. Gemeinsam erreichen sie eine

installierte Leistung von 0,7 Gigawatt, was einem bedeutenden Beitrag zur dezentralen Energieversorgung entspricht. Allein im vergangenen Jahr wurden über 430.000 neue Anlagen in Betrieb genommen.

Ein Grund für den Zuwachs sind gesetzliche Änderungen, die Vermietern und Eigentümern die Installation solcher Anlagen erleichtern. Hinzu kommt ein kontinuierlicher Preisverfall bei Solarmodulen, was leistungsstärkere Geräte erschwinglicher macht.

Besonders in den bevölkerungsreichen Bundesländern Nordrhein-Westfalen (157.000 Anlagen), Bayern (119.000) und Niedersachsen (103.000) ist der Zubau hoch. Dennoch gibt es regional deutliche Unterschiede, etwa in den Stadtstaaten Bremen und Hamburg, wo die Verbreitung vergleichsweise gering ist.

Experten gehen davon aus, dass bis Mitte 2025 das millionste Balkonkraftwerk ans Netz geht. Die Entwicklung macht Deutschland zu einem Leitmarkt für Mini-Solaranlagen, dessen Modell auch international Beachtung findet.

Die Nutzung von Balkonkraftwerken bietet nicht nur die Möglichkeit, Stromkosten zu senken, sondern auch einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Verbraucher sollten jedoch die Registrierung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur nicht vergessen, da diese gesetzlich vorgeschrieben ist.

## **Für mehr Verlässlichkeit bei der Heizungsmodernisierung**

***Eine Umfrage zeigt: Drei Viertel der Eigenheimbesitzer wünschen sich langfristige Planungssicherheit für die Heizungsmodernisierung. Unsicherheit bei Gesetzen und hohe Kosten bremsen den Modernisierungswillen aus. Die Politik steht unter Zugzwang.***

Die Heizungsmodernisierung ist für viele Eigentümer ein entscheidendes Thema – doch Unsicherheiten in der Gesetzgebung und hohe Investitionskosten führen zu Zurückhaltung. Eine aktuelle Umfrage der VdZ zeigt: 72 Prozent der Eigenheimbesitzer fordern von der neuen Bundesregierung langfristige Planungssicherheit bei gesetzlichen Vorgaben zur Heizungsmodernisierung. 42 Prozent wünschen sich zudem bessere Informationen über effiziente Heizlösungen.

In Deutschland sind rund 21,5 Millionen Heizungen im Einsatz, von denen die Hälfte als technisch veraltet gilt. Dennoch planen lediglich 15 Prozent der Befragten in den nächsten drei Jahren eine Modernisierung. Die Hauptgründe dagegen sind:

- Funktionierende, bestehende Anlagen (80 Prozent)
- Hohe Anschaffungskosten (30 Prozent)
- Unklare gesetzliche Regelungen (22 Prozent)

Besonders Wärmepumpen stehen bei einem Tausch mit 74 Prozent hoch im Kurs, gefolgt von Hybridheizungen (49 Prozent). Doch der Absatz neuer Heizungen ist 2024 erheblich ins Stocken geraten, was die Wärmewende gefährdet.

Bei der Informationssuche setzen die meisten Hausbesitzer auf das Fachhandwerk. 83 Prozent der Befragten holen sich Rat bei Installateuren und Heizungsbauern. Verbraucherzentralen (16 Prozent) und Stadtwerke (12 Prozent) spielen eine deutlich geringere Rolle.

Die Wärmewende kann nur gelingen, wenn die Politik verbindliche und sozialverträgliche Lösungen bietet. Experten fordern:

- Langfristige Gesetzgebung: Einheitliche und verlässliche Regelungen zur Heizungsmodernisierung.
- Fördermaßnahmen ausbauen: Finanzielle Anreize für nachhaltige Heiztechnologien.

- Transparente Kommunikation: Klare und verständliche Informationen für Verbraucher.

„Verunsicherung führt dazu, dass viele Eigentümer ihre alten Heizungen weiter nutzen. Die Regierung muss Planungssicherheit schaffen, um den Modernisierungstau aufzulösen“, so auch die Einschätzung von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.

Die kommenden Monate werden zeigen, ob die neue Bundesregierung Maßnahmen ergreift, um die Wärmewende voranzutreiben. Ohne gezielte politische Entscheidungen bleibt die Heizungsmodernisierung für viele Eigentümer eine finanzielle und regulatorische Herausforderung.

Die VdZ, Wirtschaftsvereinigung Gebäude und Energie e.V., hat im Vorfeld der Bundestagswahl am 23. Februar 2025 eine Umfrage zur Heizungsmodernisierung in Auftrag gegeben. [Zur Veröffentlichung.](#)

## Sanierungstau verschärft sich: Immer mehr Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

***Der energetische Zustand deutscher Wohnimmobilien verschlechtert sich. Laut einer aktuellen Analyse weist mehr als ein Drittel der 2024 angebotenen Bestandsimmobilien eine mangelhafte Energiebilanz auf. Hohe Sanierungskosten und neue Vorschriften stellen Eigentümer vor große Herausforderungen.***

Der deutsche Immobilienmarkt steht vor einem erheblichen Kraftakt: Der Anteil sanierungsbedürftiger Bestandsimmobilien nimmt weiter zu. Laut einer aktuellen Analyse von Immowelt wiesen 36,8 Prozent der im Jahr 2024 zum Verkauf stehenden Wohnimmobilien eine Energieeffizienzklasse schlechter als E auf. Im Jahr 2020 lag dieser Wert noch bei 28 Prozent. Besonders betroffen sind Einfamilienhäuser, während Wohnungen eine bessere Energiebilanz aufweisen.

Der zunehmende Sanierungstau lässt sich auf mehrere Faktoren zurückführen. Zum einen steigen die Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen aufgrund höherer Material- und Arbeitskosten. Zudem hemmt der Fachkräftemangel viele Sanierungsvorhaben. Ein weiteres Problem ist die wirtschaftliche Rentabilität: Ab einem gewissen Sanierungsniveau lohnen sich weitere Investitionen für viele Eigentümer nicht mehr.

Gleichzeitig sind Immobilien ein zentraler Faktor für die Klimaziele der Bundesregierung. Der Gebäudesektor ist für rund 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Angesichts der hohen Anzahl an sanierungsbedürftigen Objekten scheinen die ambitionierten Klimaziele für 2045 in weite Ferne zu rücken.

Die Energieeffizienz von Immobilien variiert erheblich zwischen verschiedenen Regionen. Besonders betroffen sind ländliche Gebiete in Westdeutschland. In Holzminden, Niedersachsen, etwa wiesen fast 80 Prozent der Immobilien eine mangelhafte Energiebilanz auf. In Ostdeutschland sind die Werte deutlich besser: In Schwerin liegt der Anteil ineffizienter Immobilien lediglich bei fünf Prozent. Der Grund dafür liegt in umfassenden Sanierungsmaßnahmen seit der Wiedervereinigung, die in vielen ostdeutschen Städten durchgeführt wurden.

Die Zahlen verdeutlichen einmal mehr die dringende Notwendigkeit staatlicher Unterstützung. „Eigentümer benötigen finanzielle Anreize, um Sanierungen umzusetzen. Zudem sind klare gesetzliche Rahmenbedingungen erforderlich, um Planungsunsicherheiten zu vermeiden. Nur mit entschlossenen Maßnahmen kann der Sanierungstau abgebaut und eine nachhaltige Verbesserung der Energieeffizienz erreicht werden“, erklärt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.

Für die Analyse wurden Kaufangebote auf Immowelt aus dem Jahr 2024 betrachtet, die eine Angabe zur Energieeffizienzklasse enthielten. Dabei wurden nur Bestandsimmobilien



berücksichtigt – Neubauten der letzten zwei Jahre blieben außen vor. Die regionale Auswertung erfolgte auf Basis der Angebotsdaten aus den Jahren 2023 und 2024.

Eine Übersicht aus der Auswertung der Umfrage finden Sie [hier](#).

## **Heizungstausch: Förderung bleibt mindestens bis Mitte 2025 bestehen**

***Die staatliche Förderung für den Austausch fossiler Heizungen bleibt mindestens bis Mitte 2025 erhalten. Hausbesitzer, die auf klimafreundliche Heizsysteme umsteigen wollen, können weiterhin von finanzieller Unterstützung profitieren.***

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude bleibt weiterhin bestehen. Eigentümer, die ihre fossilen Heizungen gegen klimafreundliche Alternativen austauschen wollen, können bis mindestens Mitte 2025 Zuschüsse beantragen.

Das Bundeswirtschaftsministerium bestätigte, dass die Förderung unabhängig von einem möglichen Regierungswechsel vorerst fortgeführt wird. Wer einen Antrag stellt und eine Zusage erhält, kann sich auf die finanzielle Unterstützung verlassen, sofern alle Förderkriterien erfüllt sind.

Seit Februar 2024 erhalten Hausbesitzer Zuschüsse für den Einbau neuer Heizsysteme, darunter Wärmepumpen, Hybridheizungen sowie der Anschluss an Nah- oder Fernwärmenetze. Die Förderung ist direkt mit dem Gebäudeenergiegesetz verknüpft, das die Abkehr von fossilen Brennstoffen vorantreiben soll. Änderungen könnten frühestens mit einer neuen Bundesregierung erfolgen. Bis dahin haben Eigentümer die Möglichkeit, Fördermittel zu nutzen und ihre Heizung auf eine zukunftsfähige Technologie umzustellen.

Der frühzeitige Umstieg auf eine klimafreundliche Heizung kann langfristig nicht nur Kosten sparen, sondern auch zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen. Eigentümer, die eine Modernisierung planen, sollten die aktuellen Fördermöglichkeiten daher zeitnah prüfen.

## **Nachhaltiges Bauen: Sanierungen sind klimaschonender als Neubauten**

***Eine aktuelle Studie zeigt, dass Sanierungen deutlich klimafreundlicher sind als Neubauten. Während der Bau neuer Gebäude hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht, können Sanierungen den Energieverbrauch senken, ohne die Umwelt unnötig zu belasten.***

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen hat eine Studie veröffentlicht, die zeigt, dass Neubauten eine deutlich schlechtere Klimabilanz aufweisen als Sanierungen. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei der Errichtung neuer Gebäude entstehen, sind im Durchschnitt 2,4-mal höher als die Emissionen bei Modernisierungsmaßnahmen.

Das liegt vor allem an den sogenannten grauen Emissionen, die durch die Herstellung von Baumaterialien wie Beton und Stahl entstehen. Selbst wenn ein Neubau im Betrieb besonders energieeffizient ist, können diese Emissionen über Jahrzehnte nicht ausgeglichen werden.

Die Studie unterstreicht, dass frühzeitige Modernisierungen einen entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Werden ältere Gebäude zeitnah saniert, lassen sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor erheblich senken. Zudem ermöglicht eine gezielte Sanierungsstrategie eine bessere Ressourcennutzung und verhindert den Abriss von Gebäuden, die mit vergleichsweise geringem Aufwand an moderne energetische Standards angepasst werden könnten.

Politische Entscheidungsträger sollten diese Erkenntnisse in ihre Strategie zur Erreichung der Klimaziele einfließen lassen. Statt sich allein auf Neubauförderung zu konzentrieren, müsse der Erhalt und die Modernisierung bestehender Gebäude stärker gefördert werden. Dies sei nicht nur aus ökologischer Sicht sinnvoll, sondern auch wirtschaftlich effizienter.

[Hier geht's zur Studie.](#)

## 4. Mieten, kaufen, wohnen

### **550.000 Wohnungen fehlen: Wohneigentum bleibt Wunsch vieler Mieter – aber unbezahlbar für die Mehrheit**

***Deutschland steht vor einer massiven Wohnungsnot. Laut einer neuen Studie fehlen 550.000 Wohnungen, insbesondere im bezahlbaren Segment. Experten fordern ein milliardenschweres Bauprogramm, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren und sozialen Sprengstoff zu entschärfen. Denn 67 Prozent der Mieter wünschen sich Wohneigentum, können es aber nicht finanzieren.***

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt verschärft sich weiter. Laut einer Studie des Pestel-Instituts fehlen in Deutschland aktuell über 550.000 Wohnungen – mit steigender Tendenz. Besonders betroffen sind Großstädte, wo die Nachfrage das Angebot bei Weitem übersteigt. Die Bundesregierung hatte das Ziel, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen – doch realistisch sind aktuell nur 230.000 Fertigstellungen.

Viele Mieter wünschen sich Wohneigentum, doch in Zeiten von Wohnungsnot, hohen Preise und Finanzierungshürden ist das meist unerreichbar. Eine aktuelle Forsa-Umfrage im Auftrag des Immobilienverbands Deutschland (IVD) zeigt, dass 67 Prozent der Mieter Wohneigentum anstreben – doch steigende Preise und schwierige Finanzierungsbedingungen lassen diesen Wunsch oft platzen.

Laut Umfrage geben 48 Prozent der Befragten an, dass ihnen das notwendige Eigenkapital fehlt, um eine Finanzierung zu erhalten. 40 Prozent sehen sich nicht in der Lage, die monatlichen Raten für einen Kredit aufzubringen. Dies liegt nicht zuletzt an den gestiegenen Zinsen und den hohen Erwerbsnebenkosten, insbesondere der Grunderwerbsteuer, die in vielen Bundesländern bei über 5 Prozent des Kaufpreises liegt.

65 Prozent der Befragten fordern deshalb staatliche Maßnahmen, um den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Besonders gefragt sind dabei steuerliche Anreize und Förderprogramme. 69 Prozent sprechen sich für eine steuerliche Begünstigung von selbst genutztem Wohneigentum aus. 59 Prozent fordern eine Senkung der Grunderwerbsteuer, um Kaufnebenkosten zu reduzieren. 51 Prozent wünschen sich eine Wiederbelebung der Eigenheimzulage, um den Einstieg in den Immobilienmarkt zu erleichtern.

„Insgesamt bleibt die Eigentumsquote in Deutschland historisch auf dem Tiefstand“, so Martin Kaßler, VDIV-Geschäftsführer. „Eigentumsbildung als Altersvorsorge bleibt für viele Menschen danach nur noch Illusion. Neben deutlich gestiegenen Baulandpreisen und Baukosten sind auch die Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und gestiegene Bauzinsen ausschlaggebende Faktoren für diese fatale Entwicklung. Eine neue Bundesregierung muss hier dringend gegensteuern, zur Schaffung von Altersvorsorge und zur Entlastung des Mietmarktes.“

### **Baupreise um ein Drittel reduzieren – mit vereinfachten Standards**

***Studien zeigen: Mit reduzierten Baustandards könnten Baukosten um bis zu 33 Prozent gesenkt werden. Experten fordern eine Anpassung der Vorschriften, um den Wohnungsbau zu beschleunigen und Sozialwohnungen bezahlbar zu halten. Der Staat müsse zudem mehr Mittel bereitstellen, um die Baukrise zu entschärfen.***

Hohe Baukosten bremsen den Wohnungsbau in Deutschland aus – das zeigt eine aktuelle Analyse des Verbändebündnisses Soziales Wohnen. Insbesondere die steigenden Anforderungen an Bauqualität, Energieeffizienz und Schallschutz führen zu erheblichen Mehrkosten. Experten des

Pestel-Instituts haben berechnet, dass sich die Baukosten um bis zu ein Drittel senken ließen, wenn einige dieser Standards vereinfacht würden.

Derzeit fehlen in Deutschland über 550.000 bezahlbare Wohnungen, insbesondere Sozialwohnungen. Die Ampel-Koalition hatte sich das Ziel gesetzt, jährlich 400.000 neue Wohnungen und 100.000 neue Sozialwohnungen zu bauen – ein Vorhaben, das aufgrund steigender Kosten und bürokratischer Hürden bisher klar verfehlt wurde. 2023 wurden nur 23.000 neue Sozialwohnungen gefördert.

Als Lösungsansatz schlagen Experten vor, sich an den neuen Regelstandards zu orientieren, die seit Herbst in Schleswig-Holstein gelten. Dort wurden Vorgaben für Schallschutz und Dämmung an ein wirtschaftlich vertretbares Niveau angepasst, ohne die Wohnqualität zu gefährden. Auch die Nutzung von seriellen Bauweisen könnte helfen, Kosten zu senken und Bauzeiten erheblich zu verkürzen.

Gleichzeitig fordern die Verbände, dass der Staat jährlich mindestens 11 Milliarden Euro in den sozialen Wohnungsbau investiert, um den dramatischen Rückgang an Sozialwohnungen zu stoppen. Ohne eine Kombination aus Fördermitteln und einer Reduzierung der Baukosten droht die Wohnungsnot weiter zu eskalieren.

[Zur Mitteilung des Bündnisses.](#)

## Baugenehmigungen auf historischem Tiefstand – Wohnungsnot verschärft sich

***Mit nur 215.900 genehmigten Wohnungen im Jahr 2024 setzt sich der Abwärtstrend der letzten Jahre fort. Der Rückgang um 16,8 Prozent im Vergleich zu 2023 zeigt die dramatische Lage der Baubranche. Experten fordern eine Kehrtwende in der Baupolitik, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.***

Der deutsche Wohnungsbau steckt in der Krise: 2024 wurden nur 215.900 neue Wohnungen genehmigt, ein Rückgang von 16,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das ist der niedrigste Wert seit 2010 und ein alarmierendes Zeichen für den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt. Besonders betroffen sind Einfamilienhäuser (-20,3 Prozent) und Mehrfamilienhäuser (-19,7 Prozent), die maßgeblich zur Deckung des Wohnraumbedarfs beitragen.

Die Baugenehmigungszahlen gelten als Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität. Der drastische Rückgang lässt daher erwarten, dass auch die Fertigstellungen in den kommenden Jahren weiter sinken. Dabei werden allein in den Großstädten und Ballungsräumen Hunderttausende Wohnungen dringend benötigt.

Experten sehen die Ursachen nicht nur in steigenden Bauzinsen und hohen Materialkosten. Sie kritisieren vor allem politische Fehlentscheidungen, wie die zwischenzeitliche Aussetzung der Neubauförderung und steigende energetische Anforderungen. Diese hätten die Kosten weiter in die Höhe getrieben und Bauprojekte unattraktiv gemacht.

Für eine Trendumkehr fordert die Bau- und Immobilienwirtschaft ebenso wie der VDIV:

- Bürokratieabbau und einfachere Bauvorschriften
- Vereinfachung der Landesbauordnungen
- Wiedereinführung der Förderung für den EH55-Standard
- Senkung der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber
- Planbare und verlässliche Förderpolitik

Obwohl Bundesbauministerin Klara Geywitz eine Trendwende für 2025 prognostiziert, bleibt die Lage angespannt. Die Branche erwartet für 2025 nur 230.000 Neubauwohnungen – weit entfernt

von den benötigten 400.000 Einheiten pro Jahr. Ohne entschlossenes politisches Handeln droht die Wohnungsnot in Deutschland weiter zu eskalieren.

## Heizkosten steigen weiter – Mieter müssen mit Mehrbelastung rechnen

***Trotz gesunkener Energiepreise steigen die Heizkosten für viele Haushalte weiter. Eine aktuelle Analyse zeigt, dass sich die Heizkosten im Vergleich zu 2021 um bis zu 330 Euro erhöht haben. Besonders betroffen sind Haushalte mit Fernwärme, da die Preise hier um 42 Prozent gestiegen sind.***

Die Heizkosten in Deutschland steigen weiter – trotz einer vermeintlichen Entspannung an den Energiemärkten. Eine aktuelle Analyse des Immobiliendienstleisters Ista zeigt, dass Mieter in einer 70-Quadratmeter-Wohnung 2024 mit bis zu 330 Euro höheren Heizkosten rechnen müssen als noch 2021.

Besonders stark betroffen sind Haushalte mit Fernwärme, wo die Kosten um 42 Prozent gestiegen sind. Auch Ölheizungen (+47 Prozent) und Gasheizungen (+36 Prozent) verursachen deutliche Mehrkosten. Die Ursache liegt in den gestiegenen Energiepreisen sowie in höheren Abgaben wie der CO<sub>2</sub>-Steuer, die fossile Brennstoffe verteuert.

Die repräsentative ISTA-Umfrage zeigt zudem, dass über 74 Prozent der Mieter keine monatliche Verbrauchsübersicht erhalten – obwohl sie darauf einen gesetzlichen Anspruch haben, wenn eine fernauslesbare Messtechnik im Gebäude vorhanden ist. 49 Prozent der Befragten gaben an, dass sie ihr Heizverhalten ändern würden, wenn sie genauere Informationen über ihren Verbrauch hätten.

Während der co2online-Heizspiegel für 2024 Entlastungen bei Gas (-25 Prozent), Wärmepumpen (-18 Prozent) und Heizöl (-4 Prozent) prognostiziert, erwartet er bei Fernwärme einen weiteren Anstieg von 21 Prozent. Experten fordern daher eine stärkere Regulierung der Fernwärmepreise sowie gezielte Fördermaßnahmen zur energetischen Sanierung.

Mit dem weiter steigenden CO<sub>2</sub>-Preis wird der Druck auf Haushalte in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Wer die Heizkosten langfristig senken will, sollte daher auf effiziente Heiztechnik und bessere Verbrauchskontrolle setzen.

[Hier geht's zu den Ergebnissen der Umfrage.](#)

## Eigentümer unter Druck – Steigende Kosten und neue Vorgaben sorgen für Unsicherheit

***Immobilien Eigentümer stehen unter wachsendem Druck. Steigende Kosten, gesetzliche Vorgaben und hohe Energiepreise sorgen für Unsicherheit. Gleichzeitig steigt die Zahl der Zwangsversteigerungen, da viele Haushalte ihre Finanzierungen nicht mehr stemmen können.***

Die finanzielle Belastung für Eigentümer nimmt weiter zu. Die Zahl der Zwangsversteigerungen stieg im Jahr 2023 auf über 12.300, und Experten rechnen damit, dass sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird. Viele Haushalte kämpfen mit steigenden Zinsen, höheren Energiepreisen und neuen gesetzlichen Vorgaben, die sie finanziell zusätzlich belasten.

Neben den finanziellen Schwierigkeiten macht sich auch eine allgemeine Unsicherheit breit. Besonders das Gebäudeenergiegesetz sorgt weiterhin für Verunsicherung. Viele Eigentümer sind sich nicht sicher, welche Investitionen sie tätigen müssen und welche Kosten in den kommenden Jahren auf sie zukommen. Gleichzeitig steigen die CO<sub>2</sub>-Abgaben, während das angekündigte Klimageld bislang ausbleibt.

Auch der Konsumverzicht vieler Eigentümer wird spürbar. Die Möbelbranche meldete für das Jahr 2024 einen Umsatzrückgang von 7,4 Prozent. Viele Menschen investieren nicht mehr in neue Einrichtungen oder Renovierungen, sondern halten ihr Geld zurück – aus Sorge vor weiteren finanziellen Belastungen.

Experten warnen, dass sich diese Unsicherheit weiter verschärfen könnte, wenn die Politik nicht für verlässliche Rahmenbedingungen sorgt. Gefordert werden steuerliche Entlastungen, eine Vereinfachung bürokratischer Prozesse und eine langfristige Strategie für den Immobiliensektor. Ohne klare politische Weichenstellungen könnte das Vertrauen in den Markt weiter sinken.

### **Wohneigentumsförderung: Selbstnutzer geraten ins Hintertreffen**

***Während Vermieter steuerliche Vorteile erhalten, bleibt die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum hinter den Erwartungen zurück. Eine aktuelle Studie zeigt, dass Ersterwerber so stark benachteiligt sind wie nie zuvor.***

Die aktuelle Förderung für selbst genutztes Wohneigentum gleicht einem „Scheinriesen“. Auf den ersten Blick erscheint das Gesamtvolumen groß, doch bei genauerer Analyse schrumpfen die Werte auf ein Minimum. Eine neue Studie des Empirica-Instituts zeigt, dass Ersterwerber gegenüber Vermietern erheblich benachteiligt werden – obwohl sie durch Umzugsketten ebenso zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen könnten. Vermieter profitieren derzeit von steuerlichen Erleichterungen, um den Neubau von Mietwohnungen anzukurbeln. Doch während diese Maßnahmen das Angebot auf dem Wohnungsmarkt verbessern sollen, würde eine vergleichbare Förderung für Selbstnutzer ähnliche Effekte erzielen. Haushalte, die Wohneigentum erwerben, hinterlassen frei gewordene Mietwohnungen, die oft zu günstigeren Konditionen weitervermietet werden. Dieses sogenannte Sicker-effekt-Prinzip könnte insbesondere jüngeren Haushalten mit niedrigeren Einkommen zugutekommen.

Doch genau hier liegt das Problem: Ersterwerber werden nicht in gleichem Maße unterstützt. Staatliche Förderprogramme konzentrieren sich fast ausschließlich auf die Verbesserung der Energieeffizienz von Bestandsimmobilien. Wer ein Eigenheim kaufen möchte, erhält jedoch kaum finanzielle Unterstützung, um die hohe Eigenkapitalhürde zu überwinden. Die Studie kommt zu dem Schluss, dass es dringend einer gerechteren Förderpolitik bedarf. Eine Gleichstellung von Vermietern und Ersterwerbern könnte dazu beitragen, mehr Menschen den Weg ins Wohneigentum zu ebnen und gleichzeitig den Mietmarkt zu entlasten. Neben gezielten Förderungen für Schwellenhaushalte wird auch eine Verbesserung der Angebotsbedingungen gefordert – etwa durch mehr Planungssicherheit, ausreichend Bauland und ein vereinfachtes Baurecht.

Ohne eine Kurskorrektur droht die Schieflage zwischen Mieter- und Eigentümerförderung weiter zuzunehmen. Eine gerechtere Verteilung der staatlichen Anreize könnte sowohl den Wohnungsbau ankurbeln als auch mehr Haushalten die Chance auf Eigentum ermöglichen.

[Hier geht's zur Studie.](#)

### **Immobilienpreise stabil: Entwicklung des Europeace Hauspreisindex**

***Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten bleibt der Immobilienmarkt stabil. Der Europeace Hauspreisindex zeigt leichte Preisanstiege bei Eigentumswohnungen und Neubauten, während Bestandsimmobilien erschwinglicher werden.***

Die aktuellen Daten des Europeace Hauspreisindex (EPX) zeigen eine stabile Entwicklung des Immobilienmarkts. Im Februar 2025 notierte der Index bei 216,89 Punkten – ohne größere Ausschläge im Vergleich zum Vormonat. Innerhalb der letzten zwölf Monate stiegen die Preise für Eigentumswohnungen und Neubauten um 3,44 Prozent, während Bestandsimmobilien leicht günstiger wurden.



Die Preise für Eigentumswohnungen verzeichneten im Februar 2025 einen leichten Anstieg um 0,11 Prozent und erreichten 215,63 Punkte. Im Jahresvergleich beträgt das Plus 6,33 Prozent. Auch neue Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich um 0,29 Prozent auf 237,81 Punkte.

Während Neubauten an Wert gewinnen, sanken die Preise für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser um 0,47 Prozent auf 197,22 Punkte. Dennoch liegen sie im Vergleich zum Vorjahr um 3,41 Prozent höher. Diese Entwicklung könnte für Käufer eine Chance bieten, günstiger an Bestandsobjekte zu gelangen.

Laut Experten bleibt der Markt von zwei gegensätzlichen Faktoren geprägt: Während steigende Bauzinsen und hohe Baukosten den Neubausektor belasten, sorgt die anhaltende Wohnraumknappheit für einen stabilen Preisauftrieb. Sebastian Hein, Director bei der Value AG, erwartet in den kommenden Monaten weitere Preisanstiege, insbesondere aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Wohnraum und steigender Mieten.

Der Immobilienmarkt bleibt trotz wirtschaftlicher Schwankungen robust. Während sich Bestandsimmobilien etwas verbilligen, steigen die Preise für Neubauten und Eigentumswohnungen weiter. Käufer sollten die Entwicklungen genau beobachten, um den richtigen Zeitpunkt für Investitionen zu wählen.

[Zum Index.](#)

## Wohnungsmarkt in Berlin und Brandenburg: Neubaumieten steigen drastisch

***Der BBU-Marktmonitor 2024 zeigt alarmierende Entwicklungen: Während die Bestandsmieten moderat steigen, explodieren die Neubaumieten. Gleichzeitig brechen die Baugenehmigungen ein. Experten fordern eine umfassende Reform, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern.***

Der Wohnungsmarkt in Berlin und Brandenburg steht vor enormen Herausforderungen. Laut dem aktuellen BBU-Marktmonitor 2024 steigen die Neubaumieten massiv, während die Genehmigungszahlen für Neubauten stark zurückgehen. Diese Entwicklung könnte langfristig zu noch gravierenderen Engpässen im Wohnungsmarkt führen.

Die Nettokaltmieten kommunaler und genossenschaftlicher Unternehmen im Bestand stiegen in Berlin um 3,9 Prozent auf durchschnittlich 6,85 Euro pro Quadratmeter, in Brandenburg um 3,2 Prozent auf 5,81 Euro. Diese Erhöhung entspricht einer Normalisierung nach den extremen Preissteigerungen der letzten Jahre. Problematisch ist jedoch die Entwicklung im Neubausegment: In Berlin kletterten die Mieten um 15,6 Prozent auf 12,66 Euro, in Brandenburg um 15,3 Prozent auf 12,87 Euro.

Parallel zu den steigenden Mieten im Neubausektor brechen die Baugenehmigungen dramatisch ein. In Berlin wurden 2024 nur noch 9.921 Wohnungen genehmigt – ein Rückgang um 38 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und erstmals seit 2012 unter der Marke von 10.000 Wohnungen. In Brandenburg sank die Zahl der genehmigten Neubauten um 19 Prozent auf 9.142. Die Ursachen sind vielfältig: Hohe Bau- und Finanzierungskosten, gestiegene Baustandards sowie eine überbordende Bürokratie bremsen die Bauaktivität aus.

[Zur Veröffentlichung des BBU.](#)

## Anlage-Desaster bei Rücklagen: Wie WEG sich vor riskanten Investments besser schützen

***Nach der Pleite der Deutschen Rücklagen GmbH stehen Tausende Wohnungseigentümer vor dem möglichen Verlust ihrer Instandhaltungsrücklagen. Der Fall zeigt: Risikoreiche***

***Anlagen haben in der WEG-Verwaltung nichts verloren. Klare Regeln, Kontentrennung und Kontrolle sind jetzt wichtiger denn je.***

Die Insolvenz der Deutschen Rücklagen GmbH (DR) erschüttert die Branche: Nach Medienberichten stehen Rücklagen in Höhe von bis zu 140 Millionen Euro im Feuer – eingebracht von mehreren hundert Hausverwaltungen, betroffen sind wohl mehrere Tausend Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bundesweit. Die Gelder, ursprünglich zur Finanzierung notwendiger Sanierungen und Reparaturen vorgesehen, wurden von einzelnen Verwaltern in Anleihen der DR investiert – mit fatalen Folgen.

Die DR warb damit, Rücklagen sicher, verzinst und jederzeit verfügbar anzulegen. In Werbeschreiben an Hausverwaltungen war die Rede von „Wert- und Mündelsicherheit“ sowie grundbuchbesicherten Anlagen. Die Realität sieht anders aus: Die Anleihen der DR enthielten riskante Mezzanine-Finanzierungen – eine hochspekulative Anlageform mit Totalverlustrisiko. Im offiziellen Informationsblatt war der Kapitalverlust zwar erwähnt, wurde jedoch durch marketingstarke Aussagen in den Hintergrund gedrängt. Mit der Insolvenz der DR droht nun vielen Eigentümern der Verlust jahrelanger Rücklagen.

Dieser Fall offenbart massive Versäumnisse: Laut § 9b Abs. 1 S. 3 WEG sind Rücklagen ordnungsgemäß zu verwalten – risikobehaftete Anlagen zählen ausdrücklich nicht dazu. Um Rücklagen künftig wirksam zu schützen, sollten Eigentümer und Verwaltungen auf einige zentrale Grundsätze achten:

**1. Strikte Kontentrennung:** WEG-Rücklagen gehören auf ein separates Konto – auf den Namen der Gemeinschaft, nicht des Verwalters. Treuhandkonten sind tabu, da sie im Insolvenzfall zur Masse des Verwalters zählen können.

**2. Kontrolle und Transparenz:** Eigentümer sollten regelmäßig Einblick in Kontoauszüge und Verwaltungsunterlagen verlangen. Je digitaler eine Verwaltung arbeitet, desto leichter ist die Prüfung.

**3. Zweckbindung der Rücklagen:** Mittel aus der Erhaltungsrücklage dürfen ausschließlich für Sanierungen oder Instandhaltungen verwendet werden – keinesfalls für Investitionen oder Prozesse.

**4. Anlagerichtlinien festlegen:** Für nicht unmittelbar benötigte Rücklagen können Festgeldkonten mit kurzer Bindung und hoher Sicherheit infrage kommen. Aktien, Zertifikate oder gar Mezzanine-Anlagen sind für Rücklagen ungeeignet.

**5. Verfügungsgrenzen definieren:** Verwalter sollten ohne Beschluss der Eigentümer nur bis zu einem festgelegten Maximalbetrag handeln – Ausnahmen gelten nur bei akuter Gefahr im Verzug.

Der Fall DR ist eine Mahnung: „Wenn die Rücklagen eine gewisse Höhe erreicht haben und man sie aktuell nicht benötigt, kann man darüber nachdenken, einen Teil mündelsicher – besonders risikoarm – auf ein Festgeldkonto zu legen“, sagt Sylvia Pruß, Präsidentin des VDIV Deutschland gegenüber dem Handelsblatt. Mehr als drei bis sechs Monate lang sollte man die Gelder dabei nicht festlegen. Tabu seien Aktien oder andere risikoreiche Anlageformen, warnt die Verwalterin. Auch in der Immobilienverwaltung gilt – Sicherheit vor Rendite. Wohnungseigentümer sind gut beraten, aktiv mitzuwirken.

**Wohnungsbedarf bleibt hoch - Bau- und Immobilienbranche fordert 23 Mrd. Euro für bezahlbare Neubauten**

***Laut BBSR braucht Deutschland bis 2030 jährlich 320.000 neue Wohnungen. Doch Baugenehmigungszahlen sind niedrig, Neubauten bleiben hinter dem Bedarf zurück. Die Branche mahnt: Ohne gezielte Förderung für bezahlbaren Wohnraum drohen soziale Verwerfungen und ein wirtschaftlicher Abschwung.***

Der Druck auf dem Wohnungsmarkt bleibt hoch: Wie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mitteilt, werden bis 2030 jährlich rund 320.000 neue Wohnungen benötigt. Grund ist weniger ein Bevölkerungsanstieg – die Einwohnerzahl bleibt mit rund 83,6 Millionen stabil – als vielmehr ein Anstieg der Haushalte auf voraussichtlich 42,6 Millionen. Das entspricht einem Plus von 1,3 Prozent und geht einher mit einer fortgesetzten Urbanisierung und zunehmender Nachfrage in den Großstädten und ihrem Umland.

Rund 60.000 Wohnungen jährlich sollen laut BBSR allein in den sieben größten Metropolen entstehen. Den größten Bedarf pro Kopf verzeichnen Landshut, Regensburg und Kempten – jeweils in Süddeutschland. Bundesweit liegt der durchschnittliche Neubau-Bedarf bei 38 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Der Schwerpunkt liegt weiterhin im Geschosswohnungsbau, der rund 70 Prozent der neuen Einheiten abdecken soll.

Die Realität sieht jedoch anders aus: 2023 wurden nur rund 294.400 Wohnungen fertiggestellt, 2024 sank die Zahl der Baugenehmigungen nochmals deutlich – auf rund 172.100 Einheiten. Damit wurde das Ziel der Ampel-Regierung von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr erneut weit verfehlt.

Angesichts dieser Entwicklung fordert die Bau- und Immobilienwirtschaft einen politischen Kurswechsel. In einem gemeinsamen Appell von sieben Branchenverbänden an die Koalitionsverhandler von Union und SPD wird eine staatliche Förderoffensive von 23 Milliarden Euro gefordert – 15 Milliarden für den sozialen Wohnungsbau (Ziel: 100.000 Wohnungen jährlich, Miete bis 8,50 Euro/qm) und acht Milliarden für bezahlbare Wohnungen (Ziel: 60.000 Wohnungen jährlich mit Mieten zwischen 10 und 12,50 Euro/qm).

Die Verbände betonen nicht nur die soziale, sondern auch die volkswirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus als Impulsgeber für die Binnenkonjunktur. Sie fordern, das Thema im Koalitionsvertrag klar zu verankern. Denn bislang kommt bezahlbarer Wohnraum im Sondierungspapier der potenziellen neuen Bundesregierung nur am Rande vor – eine aus Sicht der Branche schwerwiegende Unterlassung.

#### *Noch kein Plan für Wohneigentum – politische Lücke beim Eigentumserwerb*

Union und SPD verhandeln in Arbeitsgruppen über die Inhalte eines neuen Koalitionsvertrags, der möglichst zügig unterzeichnet werden soll. Die AG Verkehr und Infrastruktur, Bauen und Wohnen hat nun erste Ergebnisse vorgelegt: rund 55 Punkte zu den Schwerpunkten Bauen und Wohnen, Ladeinfrastruktur & E-Mobilität, Digitalisierung im Bauwesen, ÖPNV & Standortanbindung sowie Mobilitätsangebote & Zukunftstechnologien, die die zukünftige Bundesregierung umsetzen will. Was in dem umfangreichen Papier fehlt, sind jedoch konkrete Maßnahmen zur Förderung von Wohneigentum. Dabei liegt die Eigentumsquote in Deutschland mit rund 50 Prozent seit Jahren im unteren EU-Vergleich.

Noch in den Wahlprogrammen hatten alle Parteien eine Entlastung von Immobilienkäufern in Aussicht gestellt. Doch Ansätze wie eine Senkung der Grunderwerbsteuer, die mit bis zu 6,5 Prozent des Kaufpreises einen erheblichen Kostenfaktor darstellt, wurden bisher nicht berücksichtigt. Stattdessen soll die Mietpreisbremse verlängert werden – eine Maßnahme, die den Wohnungsneubau, wie Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, deutlich ins Hintertreffen geraten ließ.

Dabei wäre die gezielte Förderung von Wohneigentum ein wirkungsvoller Hebel: „Sie könnte nicht nur Mietwohnungen freimachen und damit den Mietmarkt entlasten, sondern auch den sozialen Aufstieg durch Eigentumsbildung erleichtern. Der VDIV fordert daher weiterhin eine zielgerichtete und breit angelegte Eigentumsförderung, insbesondere für junge Familien und Haushalte mit mittlerem Einkommen. Wohneigentum ist kein Luxus, sondern ein elementarer Baustein für soziale Sicherheit und wirtschaftliche Stabilität“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.