

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 2/2026

Inhaltsverzeichnis

1. Aktuelle Gerichtsurteile

- Neuer Anlauf: Herausgabe der E-Mail-Adressen von Miteigentümern
- Nichtige Stimmrechtsbeschränkung in der Gemeinschaftsordnung
- Schadensersatzhaftung des ehemaligen „faktischen Verwalters“ für unberechtigte Zahlung auf nicht bestehende GdWE-Verbindlichkeiten
- BGH klipp und klar: Es gibt keine „Drei-Angebote-Regel“!

2. Relevante Gesetzesnovellen

- Mietrechtsreform 2026: Deckel für Indexmieten und neue Spielregeln für Vermieter
- HKVO: Umrüstung auf fernauslesbare Messgeräte bis 31. Dezember 2026 verpflichtend
- Bürokratie abbauen angekündigt – neues Kontrollregime beschlossen
- Geleakter Arbeitsentwurf für das EEG 2027 würde PV auf Wohngebäuden wirtschaftlich neu ordnen
- Immobilienverträge digital: Gesetzentwurf soll Vollzug beschleunigen und Papierprozesse beenden
- KI-Verordnung: Bundesregierung legt nationales Umsetzungsgesetz vor
- Bundesministerium legt Novelle des Baugesetzbuchs vor
- VDIV Deutschland legt ergänzende Stellungnahme zum TKG-Änderungsgesetz 2026 vor
- Update Datenschutz 2026

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- EEG-Tarife sinken ab Februar: Einspeisevergütung für PV-Dachanlagen erneut gekürzt
- Klimaschutzprogramm 2026: Weiterentwicklung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- Sanierungsstau regional sehr unterschiedlich: Ost-Städte oft besser
- Kundenanlagen: Verbände drängen auf dauerhafte europäische Lösung
- Stromspar-Check soll ab 2027 deutlich ausgeweitet werden
- IW-Studie: Wegfall der Einspeisevergütung gefährdet Solarausbau in Mehrfamilienhäusern
- Förderung für Ladeinfrastruktur im Mehrparteienhaus gestartet
- Energetische Sanierung in WEG braucht endlich politische Realität statt Theorie
- Heizungswahl wird zum Kostenrisiko: Fraunhofer-Analyse warnt vor steigenden Nebenkosten
- CO₂-Kostenaufteilungsgesetz: Neues Evaluierungsgutachten zeigt Handlungsbedarf bei Sonderfällen

4. Mieten, kaufen, wohnen

- Mietrechtsreform: Branche warnt vor weniger Angebot und neuen Belastungen
- Wohnraumförderung 2025: Über 64.000 Einheiten mit KfW-Programmen bewilligt
- Neubaumieten von 20 Euro/qm etablieren sich als neue Benchmark in deutschen Großstädten
- Steigende Prämien und Klimarisiken: Wo Gebäude noch versicherbar sind
- Ifo-Institut warnt vor weiterer Verschärfung der Mietpreisbremse
- Grunderwerbsteuer senken, Eigentumsbildung erleichtern
- Empirica-Analyse: Eigentumserwerb für Erstkäufer schwierig

1. Aktuelle Gerichtsurteile

Neuer Anlauf: Herausgabe der E-Mail-Adressen von Miteigentümern

Nach dem aktuellen Stand der Dinge hat ein Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Herausgabe der E-Mail-Adressen seiner Miteigentümer. Höchststrichendlich, also vom Bundesgerichtshof (BGH), entschieden wurde das zwar nie, seit einem Urteil des Landgerichts Düsseldorf vom 04.10.2018 (AZ.: 25 S 22/18) besteht hierüber aber Einvernehmen in Rechtsprechung und Schrifttum zum WEG. Ein Urteil des BGH zum Vereinsrecht lässt aufhorchen! Dort wird nicht nur ein Anspruch auf E-Mail-Adressen aller übrigen Vereinsmitglieder bejaht, sondern darüber hinaus festgestellt, dass es sich hierbei um ein unentziehbares Mitgliedschaftsrecht jedes Vereinsmitglieds gegen den Verein handele, das auch durch die Satzung nicht beschnitten werden könne und dem auch die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) nicht entgegenstehe. Das ist ein Ding! Es stellt sich die Frage, ob die Aussagen zum Vereinsrecht auch für das WEG gelten (müssen).

Mit Urteil vom 10.12.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen II ZR 132/24 hat der u.a. für das Gesellschaftsrecht zuständige II. Zivilsenat des BGH entschieden, dass ein Vereinsmitglied ein berechtigtes Interesse an der Mitteilung der E-Mail-Adressen der anderen Vereinsmitglieder hat, wenn es mit diesen im Vorfeld einer Mitgliederversammlung Kontakt aufnehmen will, um auf deren Abstimmungsverhalten Einfluss zu nehmen, etwa, um gegen Beschlussempfehlungen des Vorstandes und einen sich abzeichnenden Mehrheitswillen zu opponieren. Der BGH äußert sich hierbei auch zur DSGVO.

Der Fall

Der Beklagte ist ein eingetragener Sportverein (e.V.) mit Grundeigentum in München. Ein Teil der Grundstücksflächen wurde im Sinne einer Empfehlung des Präsidiums mit notariellem Kaufvertrag aus dem Jahr 2018 verkauft. In einer virtuellen Mitgliederversammlung vom 27.09.2021 sollte der Verkauf nachträglich per Beschluss genehmigt werden. Der Kläger ist Mitglied des Beklagten und Teil der Initiative „Nicht verkaufen!“. Im Vorfeld der Mitgliederversammlung wollten der Kläger und weitere Vereinsmitglieder Gegendarstellungen veröffentlichen und alle Vereinsmitglieder anschreiben, um gegen den Grundstücksverkauf und die Empfehlung des Vorstandes zu opponieren. Hierzu verlangten sie vom Beklagten vergeblich die Herausgabe der E-Mail-Adressen der Vereinsmitglieder. Der Beklagte verteidigte sich u.a. damit, allen Mitgliedern bei allen Aufnahmen ab 2018 zugesagt zu haben, dass ihre E-Mail-Adresse nur zur Mitgliedschaftsverwaltung verwendet würde. Zudem sei der Vorstand „Informationstreuhänder“, der nicht ohne Erlaubnis jedes einzelnen Mitglieds dessen E-Mail-Adresse herausgeben dürfe. Daher müsse der Vorstand zunächst individuelle Erlaubnisse jedes einzelnen Mitglieds einholen, bevor dessen E-Mail-Adresse weitergegeben werden dürfe. Zur Kommunikation blieben dem Kläger zudem Rundschreiben, die der Einladung beigelegt werden könnten, sowie die Vereinszeitschrift. Der Kläger gab sich damit nicht zufrieden und klagte auf Herausgabe. Beim LG München I unterlag er, das OLG München und der BGH gaben ihm Recht.

Die Entscheidung

Im amtlichen Leitsatz und in der Urteilsbegründung des BGH heißt es:

Ein Vereinsmitglied hat ein berechtigtes Interesse an der Mitteilung der E-Mail-Adressen der anderen Vereinsmitglieder, wenn es mit diesen im Vorfeld einer Mitgliederversammlung Kontakt aufnehmen will, um auf deren Abstimmungsverhalten Einfluss zu nehmen. Einem solchen Auskunftsbegehren stehen auch nicht die Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) entgegen.

Wer einem Verein beitrifft muss damit rechnen, dass seine für eine Kontaktaufnahme erforderlichen Daten an ein Vereinsmitglied herausgegeben werden, das ein berechtigtes Interesse dergestalt darlegt, dass es die Daten benötigt, um sein sich aus der Mitgliedschaft ergebendes Recht auf Mitwirkung an der vereinsrechtlichen Willensbildung wirkungsvoll ausüben zu können.

Das Informationsrecht eines Vereinsmitglieds kann weder durch die Satzung noch durch Zusagen des Vereins gegenüber einzelnen Mitgliedern, ihre E-Mail-Adresse nur zur Mitgliedschaftsverwaltung zu verwenden, eingeschränkt werden.

Der Beitritt zu einem Verein fällt unter den Vertragsbegriff von Artikel 6 Absatz 1 Unterabsatz 1 lit. b DSGVO. Die Bekanntgabe von Mitgliederdaten ist zur Wahrnehmung der Mitgliederrechte wegen der Pflicht des Vereins, seinen Mitgliedern die Ausübung ihrer satzungsmäßigen Rechte zu ermöglichen, regelmäßig im Rahmen der Mitgliedschaft gemäß Art. 6 Abs. 1 Unterabs. lit. b DSGVO zulässig.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Meiner Meinung nach sind die Aussagen des BGH zum Vereinsrecht auf die GdWE zu übertragen: Wer einer GdWE beitrifft, also Wohnungs- oder Teileigentum erwirbt, muss damit rechnen bzw. willigt ein, dass seine für eine Kontaktaufnahme erforderlichen Daten an einen anderen Wohnungseigentümer herausgegeben werden, der ein berechtigtes Interesse dergestalt darlegt, dass er die Daten benötigt, um sein sich aus der Mitgliedschaft ergebendes Recht auf Mitwirkung an der wohnungseigentumsrechtlichen Willensbildung wirkungsvoll ausüben zu können. Der Beitritt zu einer GdWE fällt unter den Vertragsbegriff des Artikel 6 Absatz 1 Unterabsatz 1b) DSGVO. Dieses Informationsrecht eines Wohnungseigentümers kann weder durch die Gemeinschaftsordnung noch durch Zusagen des Verwalters bzw. der GdWE eingeschränkt werden. Geht man diesen Schritt mit, wäre entgegen der bislang herrschenden Meinung auch eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung wirksam, die jeden Sondereigentümer gegenüber der GdWE dazu verpflichtet, zu Zwecken der elektronischen Kommunikation in allen Gemeinschaftsangelegenheiten eine E-Mail-Adresse zur Verfügung zu stellen. Gegenwärtig werden derartige Vereinbarungen rechtlich noch immer als nichtig und unverbindlich erachtet wegen Verstoßes gegen den Kernbereich von Wohnungseigentum und elementare Mitgliedschaftsrechte. Zwar ist Deutschland nach wie vor ein digitales Schwellenland und weit hinten im europäischen und internationalen Vergleich - d. h. aber nicht, dass man damit zufrieden sein kann.

Wer als Wohnungseigentümer über seine E-Mail-Adresse mit der GdWE bzw. dessen bestelltem Verwalter kommuniziert, willigt damit in die elektronische Kommunikation ein, und zwar in beide Richtungen (Absendung und Empfang von Willenserklärungen). Mit dem WEMoG wurden digitale Verwaltungselemente in die Kommunikation aufgenommen, etwa bei Abstimmungen im Umlauf (§ 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 WEG), dem Einberufungs- und TOP-Aufnahme-Verlangen (vgl. § 24 Abs. 2 WEG) und der Stimmrechtsvollmacht (§ 25 Abs. 3 WEG). Es erscheint widersprüchlich, wenn ein Wohnungseigentümer von diesen Erleichterungen Gebrauch macht, die dadurch ermöglichte elektronische Kommunikation aber auf seine eigenen Bedürfnisse beschränken will, die elektronische Übermittlung einer Einladung oder die Weitergabe seiner aktiv eingebrachten E-Mail-Adresse jedoch verbietet.

Fazit für die Gemeinschaft

Als das Landgericht Düsseldorf 2018 zu entscheiden hatte, richteten sich Ansprüche auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen bzw. E-Mail-Adressen nach der damaligen Gesetzeslage noch gegen den Verwalter. Diese Rechtslage hat sich geändert. Das WEMoG hat zum 01.12.2020 einen Paradigmenwechsel vollzogen, sodass derartige Ansprüche sich jetzt ausschließlich gegen die GdWE richten. Intern zuständiges Organ innerhalb der Handlungsorganisation der GdWE ist der (bestellte) Verwalter. Er und sein Bürobetrieb organisieren die Mitgliederkommunikation untereinander und auch im Verhältnis zur GdWE. E-Mail-Adressen, die in den Besitz des Verwalters bzw. der GdWE (Organbesitz) gelangen, zählen zum Gemeinschaftsvermögen (Verwaltungsunterlagen). Jeder Wohnungseigentümer kann von der GdWE eine Einsicht in diese verlangen (§ 18 Abs. 4 WEG).

Der Fall aus dem Vereinsrecht zeigt, dass es von einem berechtigten Interesse des Mitglieds getragen ist, wenn es die E-Mail-Adressen der übrigen Vereinsmitglieder verlangt, um gezielt

gegen die Empfehlung des Vorstandes zu opponieren und eine andere Sichtweise in Vorbereitung der Willensbildung darzustellen. Auch die GdWE hat sich daher bei entsprechenden Begehren neutral zu verhalten.

Herausgeben musste der verklagte Verein nur die E-Mail-Adressen, die sich in seinem Besitz befanden. Es ging also nicht darum, alle Vereinsmitglieder aufzufordern, E-Mail-Adressen zur Verfügung zu stellen. Das wäre eine andere Frage.

Es bleibt abzuwarten, ob das Urteil des BGH zum Vereinsrecht dazu führt, dass die Situation im Wohnungseigentumsrecht neu durchdacht und an zeitgemäße Zustände angepasst wird. Seit dem Urteil des LG Düsseldorf sind bald schon wieder 10 Jahre vergangen ohne Fortschritt.

Abgesehen davon wäre es ganz allgemein wünschenswert, wenn der BGH bald Gelegenheit findet, sein aus der Zeit gefallenes Grundsatzurteil vom 11.02.2011 - V ZR 66/10 zur Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen an die neue Gesetzeslage und mittlerweile erreichten digitalen Standards anzupassen. Es erscheint längst nicht mehr zeitgemäß, dass ein Wohnungseigentümer von der GdWE grundsätzlich nur die Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen in den Geschäftsräumen des Verwalters beanspruchen kann, wo er auf Wunsch Kopien nehmen darf. Mir erscheint es geradezu belustigend, dass der Wohnungseigentümer beispielsweise 25 km zum Verwalter fahren muss, um Verwaltungsunterlagen nach E-Mail-Adressen zu durchstöbern, sich diese auf ein Stück Papier notieren darf, anstatt dem Eigentümer einen Rechtsanspruch auf digitale Zusendung zu geben.

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

Nichtige Stimmrechtsbeschränkung in der Gemeinschaftsordnung

Nicht nur Beschlüsse, auch Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung können nichtig sein und Schwierigkeiten in der Verwalterpraxis auslösen, speziell bei der Stimmenauszählung im Rahmen einer Beschlussfassung. Ein Fall aus dem Amtsgerichtsbezirk Göttingen gelangte über das Landgericht Braunschweig zum Bundesgerichtshof (BGH). Dort ging es um die Frage, ob eine Stimmrechtsbeschränkung auf »Angelegenheiten der Tiefgarage« wirksam ist.

Mit Urteil vom 27.02.2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 189/24 entschied der BGH mit den beiden folgenden amtlichen Leitsätzen:

Es ist grundsätzlich möglich, das Stimmrecht der Sondereigentümer durch Vereinbarung objektbezogen zu beschränken (hier: „Angelegenheiten der Tiefgarage“). Der Umfang der Beschränkung muss sich eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung ergeben; verbleiben bei der gebotenen objektiven Auslegung einer entsprechenden Klausel nicht auflösbare Zweifel über deren Inhalt, ist die beabsichtigte Einschränkung unwirksam.

Eine Vereinbarung, nach der bestimmte Wohnungs- bzw. Teileigentümer (hier: Stellplatz Eigentümer) im Hinblick auf die Verwalterbestellung oder die auf Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan bezogenen Beschlüsse kein Stimmrecht haben, ist nichtig.

Der Fall

Das nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Grundstück besteht aus Wohnungen und Teileigentumseinheiten, darunter vielen Tiefgaragenstellplätzen mit eigenen Grundbuchblättern. Viele, aber nicht alle Teileigentümer von Tiefgaragenstellplätzen sind gleichzeitig Wohnungseigentümer. Der Anfechtungskläger richtet sich gegen Beschlüsse der

Versammlung vom 21.12.2022, in der zu TOP 4 der Wirtschaftsplan 2023 beschlossen wurde. Der Beschluss wurde laut Protokoll von der Mehrheit der auf die Wohnungseigentümer entfallenden Stimmen angenommen. Die Stimmen der Stellplatzeigentümer wurden nicht gezählt. Diese Zählweise beanstandet der Anfechtungskläger, der nicht selbst Miteigentümer ist, sondern Insolvenzverwalter über das Vermögen einer Betriebs- und Immobiliengesellschaft mbH, der in der GdWE mehrere Einheiten gehören. In § 14.6 TE/GO ist folgendes vereinbart:

„Zum Stimmrecht: In Abweichung zum gesetzlich vorgeschlagenen Kopfprinzip entfällt auf jedes Wohnungseigentum eine Stimme ohne Rücksicht auf die Größe des zu ihm gehörenden Miteigentumsanteils. Danach hat ein jeder Eigentümer so viele Stimmen wie er Eigentümer von separaten Raumeinheiten ist. Eigentümer von

Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage (Teileigentümer) haben nur ein Stimmrecht in Angelegenheiten der Tiefgarage. Danach hat ein jeder Eigentümer so viele Stimmen, wie er Eigentümer von separaten Kfz-Stellplätzen ist.“

Amtsgericht und Landgericht haben die Klage abgewiesen, da die Stimmauszählung korrekt gewesen sei. Der Wirtschaftsplan sei keine Angelegenheit der Tiefgarage. Es sei offensichtlich Sinn der Vereinbarung, nicht denjenigen Eigentümern, die neben einer Wohnung auch über einen Stellplatz verfügten, ein größeres Stimmengewicht zu verschaffen als Eigentümern ohne Stellplatz.

Die Entscheidung

Diese Ausführungen hielten der Überprüfung durch den BGH nicht stand. Die in § 14.6 TE/GO vereinbarte Einschränkung des Stimmrechts der Stellplatzeigentümer sei laut BGH nichtig, sodass die Stimmen bei der Abstimmung hätten berücksichtigt werden müssen. Zwar dürfe das gesetzliche Kopfprinzip durch ein anderes Stimmrechtsprinzip abbedungen werden, hier geschehen in Form des sog. Objektstimmprinzips. Diese Abbedingung dürfe aber nicht dazu führen, einzelne Eigentümer vollständig vom Stimmrecht auszuschließen, wenn dieser Ausschluss nach objektiver Auslegung auch Angelegenheiten der „Gesamtgemeinschaft“ beträfe, wie etwa bei der Verwalterbestellung, der Jahresabrechnung und dem Wirtschaftsplan. Da notwendige weitere Tatsachenfeststellungen von den Vorinstanzen nicht getroffen worden waren, verwies der BGH den Fall zurück an das Landgericht Braunschweig.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Nach dem Kopfprinzip hat jeder Sondereigentümer nur eine Stimme, egal, wie viele Einheiten ihm gehören. Objekt- und Wertprinzip sorgen dafür, dass Mehrfacheigentümer ein stärkeres Stimmengewicht haben als Eigentümer mit einer Einheit. In der Regel ist das interessengerecht, weil Mehrfacheigentümer einen höheren Kostenanteil tragen.

Das WEG kennt keine Mehrhausanlage. Auch die Bildung von Untergemeinschaften in der Gemeinschaftsordnung für verschiedene Gebäude oder Gebäudekomplexe ist ihm fremd. Gleichwohl ist anerkannt, dass die Gemeinschaftsordnung derartige Vereinbarungen treffen kann. Üblich sind dann Vereinbarungen über Kostentrennung, getrennte Zuständigkeiten und getrennte Stimmrechte (Blockstimmrechte). Im Fall hier waren keine Untergemeinschaften vereinbart. Stattdessen wurde nur eine Stimmrechtsbeschränkung vorgesehen für Angelegenheiten, die nur die Tiefgarage betrafen. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG verleiht Wohnungseigentümern eine spezielle gesetzliche Beschlusskompetenz zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels. Die Einführung einer objektbezogenen Kostentrennung nach Gebäuden oder Gebäudekomplexen ist davon umfasst. Die Änderung von Zuständigkeit und Stimmrecht ist nicht von der Vorschrift umfasst, Beschlüsse sind daher mangels Beschlusskompetenz nichtig, sofern nicht eine passende Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung existiert.

Das Stimmrecht ist das wichtigste Mitgliedschaftsrecht des Sondereigentümers bei der Willensbildung in der GdWE. Rechtswidrige Eingriffe führen daher zur Nichtigkeit, da Stimmrecht und Mitgliedschaftsrecht zum Kernbereich von Wohnungseigentum (Teileigentum) gezählt werden

und somit zu den unabdingbaren Rechtsvorschriften, deren Verletzung nicht nur eine Anfechtbarkeit nach sich zieht, sondern die Nichtigkeit. Aus diesem Grunde sind beispielsweise Stimmrechtsvereinbarungen nichtig, die Hausgeldschuldner von der Abstimmung ausschließen.

Fazit für die Gemeinschaft

Nicht nur Wohnungs- und Teileigentümer dürfen Anfechtungsklagen gegen die GdWE erheben. Auch Testamentsvollstrecker, Zwangsverwalter und – wie hier – Insolvenzverwalter sind als Parteien kraft Amtes prozessführungsbefugt. Das Landgericht muss der Frage nachgehen, ob bei korrekter Zählweise (einschließlich der Stellplätze) das gegenteilige Beschlussergebnis (Ablehnung des Wirtschaftsplans) zu verkünden gewesen wäre. Dann wäre der Wirtschaftsplanbeschluss für ungültig zu erklären, nicht etwa nur beschränkt auf Positionen, die kostenmäßig anteilig auch die Stellplatzeigentümer betreffen.

Untergemeinschaften sind niemals rechtsfähig, auch nicht wenn Ihre Bildung in der Gemeinschaftsordnung vereinbart ist. Vor Gericht muss daher stets die GdWE verklagt werden, Beschlussklagen gegen Untergemeinschaften sind unzulässig. Nach Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist lässt sich das auch nicht mehr durch einen Parteiwechsel reparieren.

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

Schadensersatzhaftung des ehemaligen „faktischen Verwalters“ für unberechtigte Zahlung auf nicht bestehende GdWE-Verbindlichkeiten

Schon lange ist die Rechtsstellung des sog. faktischen Verwalters umstritten. Der Bundesgerichtshof (BGH) befasste sich jetzt mit einem Fall aus dem Amtsgerichtsbezirk Wuppertal, in dem es um einen Verwalter ging, der zum Verwalter bestellt und mit einem Verwaltervertrag ausgestattet war, dessen Amtszeit unbemerkt verstrich. Der BGH bejaht eine schuldrechtliche Sonderverbindung auch in solchen Fällen und behandelt den faktischen Verwalter schadensersatzrechtlich wie jeden anderen Verwalter. Dem Verwalter im Wuppertaler Fall wurde zum Verhängnis, dass er aus dem Gemeinschaftsvermögen Forderungen beglich, die nicht bestanden.

Mit Urteil vom 30.1.2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 76/25 entschied der BGH über die Haftung des faktischen Verwalters für Pflichtverletzungen in Bezug auf das Gemeinschaftsvermögen. Wie die schuldrechtliche Sonderverbindung zwischen faktischem Verwalter und GdWE rechtlich zu qualifizieren ist, ließ er offen, denn Einigkeit besteht jedenfalls darin, dass die Haftung für schuldhaftes Pflichtverletzungen der des „wirklichen“ Verwalters entspricht.

Der Fall

Ein ehemaliges Klinikgelände samt Parkanlage gehörten einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die das Areal in mehrere Grundstücke parzellerte und einige nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufteilte. Die GbR besteht aus den Eheleuten K, die bis heute Eigentümer des Parks sind, um den herum sich die zahlreichen Häuser gruppieren. Die Klägerin ist eine der vielen GdWE und klagt gegen die ehemalige Verwalterin auf Schadensersatz in Höhe von rund 16.500 €. Die Klage stützt sie darauf, dass die Beklagte in den Jahren 2019 und 2020 Rechnungen für Parkpflege aus dem Gemeinschaftsvermögen zahlte, obwohl die GdWE niemals Vertragspartei eines Vertrages über Park- und Grünflächenpflege gewesen sei. Diesen Vertrag hatte die Beklagte lange vor Aufteilung und Entstehung der Klägerin mit einer Firma D. K. geschlossen, und zwar im Jahr 2012 für das gesamte Areal. Im März 2014 schlossen die Eheleute K. mit der Beklagten einen Vertrag über die Haus- und Grundstücksverwaltung des Gesamtkomplexes ab. Ein gutes halbes Jahr später, im November 2014, teilte die GbR das die

Klägerin betreffende Grundstück auf und bestellte die Beklagte zur ersten Wohnungseigentumsverwalterin der künftigen GdWE. Danach begann der Abverkauf. Die ersten Erwerber wurden 2016 in das Grundbuch eingetragen. In der ersten Eigentümerversammlung, die am 15.5.2017 stattfand, wurde die Beklagte per Beschluss entlastet und erneut zum Verwalter bis zum 31.5.2018 bestellt. Nach Ablauf dieser Zeit führte die Beklagte die Verwaltung der Klägerin faktisch fort. Zu diesem Zweck hatte sie im eigenen Namen ein Verwaltungskonto für die Klägerin geführt, von dem sie die streitigen Parkpflegerechnungen bezahlte.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht Wuppertal und das Landgericht Düsseldorf gaben der Klage statt. Das Landgericht ließ die Revision zu, die der Beklagten aber nichts brachte. Es blieb bei ihrer Verurteilung.

Der BGH bejaht einen Schadensersatzanspruch der GdWE aus § 280 Abs. 1 BGB auf Zahlung von 16.541,17 €. Auch wenn die Beklagte im Zeitpunkt der Zahlungen infolge Zeitablaufs nicht mehr zum Verwalter der GdWE bestellt war und zudem der Verwaltervertrag abgelaufen war, müsse sie sich als ehemalige faktische Verwalterin wie ein richtiger Verwalter behandeln lassen. Handele jemand als Verwalter einer GdWE, obwohl er weder bestellt noch aufgrund eines gültigen Verwaltervertrags zum Handeln als Verwalter berechtigt und verpflichtet sei (faktischer Verwalter), träfen ihn – so der BGH – grundsätzlich dieselben Pflichten wie den wirksam bestellten bzw. vertraglich gebundenen Verwalter. Verletze der faktische Verwalter diese Pflichten, hafte er der GdWE.

Der Vertrag über die Gartenpflege wurde weder im Namen der GdWE abgeschlossen noch auf diese übergeleitet. Die GdWE sei weder in den für sie fremden Vertrag eingetreten noch habe sie diesen übernommen. Voraussetzung einer Vertragsübernahme wäre ein Beschluss gewesen. Entsprechendes hätte gegolten, wenn der Vertrag über die Gartenpflege des Gesamtkomplexes von Anfang an im Namen der – zukünftigen, damals noch nichtexistenten – GdWE abgeschlossen worden wäre. Auch in derartigen Fällen die spätere Genehmigung nach Entstehung der GdWE einem Beschluss der Wohnungseigentümer voraus. Daran fehlte es unstreitig.

Der BGH bringt in der Urteilsbegründung zum Ausdruck, dass Beschlüsse die Willensbildung innerhalb einer GdWE betreffen. Um Rechtswirkungen im Außenverhältnis zu Dritten zu erzielen, bedürfe es einer (wirksamen) Vertretung mit Vertretungsmacht. Lesenswert ist Rn. 31 des Urteils. Der BGH bezieht sich dort auf die alte Gesetzeslage, also vor dem 1.12.2020 (WEMoG), da der hier angerichtete Vermögensschaden vor diesem Zeitpunkt eintrat. Hierzu merkt der BGH an, dass es einer überleitenden oder genehmigenden Beschlussfassung nur dann nicht bedurft hätte, wenn es sich bei den Gartenpflegekosten um eine laufende Maßnahme der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG aF (alte Fassung) gehandelt hätte. Das sei nicht der Fall gewesen.

Die Einwendungen der Beklagten hält der BGH für unerheblich. Die Beklagte habe nicht vorgetragen, dass die Parkpflegekosten Flächen umfassten, die heute zu dem Grundstück der Mitglieder der Klägerin gehörten. Nicht einmal ein konkreter Anteil der Kosten sei dargelegt und beziffert worden. Dass Wohnungseigentümer aus der klagenden GdWE den fremden Park nutzten und durchquerten, ändere daran nichts. Dies alleine begründe keine Ansprüche. Zu Grunddienstbarkeiten oder Wegerechten sei außerdem nichts vorgetragen worden.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Die Beklagte führte das Konto, auf das die Wohnungseigentümer Hausgeld zahlten, im eigenen Namen, also als Treuhandkonto für die GdWE. Dies ist unzulässig und war bereits im Jahr 2012 verboten. Denn bereits damals war eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) rechtsfähig und imstande, im eigenen Namen, vertreten durch den Verwalter, Girokontoverträge zu schließen. Der BGH setzt sich mit dieser Thematik nicht auseinander, weist aber ausdrücklich darauf hin, dass auch der faktische Verwalter die Vermögensinteressen der GdWE wahren muss und keine unberechtigten Zahlungen aus ihrem Vermögen leisten darf. Der BGH wertet also auch

die auf dem fremden Konto, dessen Inhaber also der Verwalter ist, eingehenden Hausgeldzahlungen als Vermögen der GdWE.

Klauseln in Erwerbsverträgen über Wohnungseigentum, wonach Wohnungseigentümer in bestehende Verträge des Bauträgers eintreten müssen, scheitern in der Regel an der AGB-Kontrolle. Das gilt in der Regel auch, wenn in der Gemeinschaftsordnung ein Kontrahierungszwang vereinbart ist, wonach Wohnungseigentümer und GdWE vorgefundene Verträge, die der Bauträger bzw. aufteilende Eigentümer im Namen einer noch nicht existenten GdWE abschloss, übernehmen oder genehmigen müssen.

Fazit für die Gemeinschaft

Fremde Verträge kann die GdWE übernehmen. Es bedarf der internen Willensbildung durch die Wohnungseigentümer (Beschluss) oder einer wirksam legitimierten Entscheidung des Verwalters. Sowohl der Beschluss als auch die Entscheidung des Verwalters müssen im Außenverhältnis umgesetzt werden, setzen also einen Akt der Vertretung mit wirksamer Vertretungsmacht voraus. Beschluss und Entscheidung müssen das gemeinschaftliche Eigentum der Wohnungseigentümer oder das gemeinschaftliche Vermögen der GdWE betreffen und ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

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

Seit der Gesetzesnovelle zum 1.12.2020 entsteht eine GdWE bereits mit der Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter. Auf die Voraussetzungen des werdenden Wohnungseigentümers, auf die der BGH hier im Fall abstellte, kommt es nicht an. Schon vor ihrer Entstehung kann im Namen der künftigen GdWE ein Vertrag abgeschlossen werden. Willenserklärungen, die im Namen einer noch nicht existierenden Person abgegeben werden, werden nach den Regeln der Vertretung ohne Vertretungsmacht behandelt. Daher kommt grundsätzlich eine Genehmigung in Betracht, die zu einer Bindung der GdWE führen kann. Nach der neuen Gesetzeslage sind außerdem Ein-Personen-Beschlüsse zulässig, was nach der alten Gesetzeslage überwiegend für rechtlich unmöglich eingestuft wurde.

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

BGH klipp und klar: Es gibt keine „Drei-Angebote-Regel“!

Jahrzehntelang pochten Instanzgerichte und Fachautoren darauf, dass vor größeren Verwaltungsmaßnahmen drei Vergleichsangebote einzuholen seien, damit die Wohnungseigentümer ihre Beschlüsse auf einer gesicherten Erkenntnisgrundlage fassen. Nachdem der Bundesgerichtshof (BGH) bereits im vergangenen Jahr bezüglich der Einholung von Rechtsanwaltsangeboten (Stundensatzvergütung) und Sachverständigen klarstellte, dass es eine derartige Regel nicht gibt, hat er dies nunmehr für den in der Praxis wichtigsten Bereich von Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum entschieden. Das Urteil ist von großer Bedeutung...

Mit Urteil vom 27.03.2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 7/25 beendet der BGH die Mär der zwingenden „Drei-Angebote-Regel“ endgültig. Das bedeutet nicht, dass auf Alternativ- bzw. Vergleichsangebote schlechthin verzichtet werden darf. Im Normalfall jedenfalls ist es der Mehrheit allerdings gestattet, ihr Ermessen auf Basis eines einzigen Angebots auszuüben.

Der Fall

Die Kläger sind Wohnungseigentümer in einer aus mehreren Häusern mit insgesamt 32 Wohnungen bestehenden GdWE im Amtsgerichtsbezirk Wuppertal. In der Versammlung vom 18.09.2023 wurden Erhaltungsmaßnahmen beschlossen, und zwar der Austausch einzelner Fenster und Vordachverglasungen in mehreren Wohnungen und Häusern. Beauftragt wurden die Glaserei O. und eine Malerfirma M. mit einem Gesamtvolumen aller beschlossenen Maßnahmen von 9.740,13 EUR. Der teuerste Auftrag betraf den Austausch zweier Fensterelemente in einer Wohnung zum Preis von 4.091,22 EUR (TOP 11). Auf die Einholung von Vergleichsangeboten wurde in den Beschlüssen jeweils ausdrücklich verzichtet, da die Glaserei O. bereits seit Jahrzehnten „zur vollsten Zufriedenheit“ der GdWE für die Fenster verantwortlich sei und die Malerfirma in dem Jahr der Beschlussfassung bereits sämtliche Balkongeländer zur Zufriedenheit der GdWE gestrichen habe. Das Amtsgericht wies die Anfechtungsklage komplett ab. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht Düsseldorf den Beschluss zu TOP 11 für ungültig erklärt. Das Landgericht beanstandete, dass mit dem Preis die maximal zulässige Bagatellgrenze für derartige Maßnahmen überschritten worden sei und die Mehrheitsentscheidung ohne Vergleichsangebot daher ermessensfehlerhaft war. Das Landgericht ließ die Revision zu. Der BGH beurteilte den Fall so wie das Amtsgericht.

Die Entscheidung

Alle Beschlüsse - auch zu TOP 11 - entsprachen ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Mehrheit habe das ihr bei der Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen eröffnete Ermessen fehlerfrei ausgeübt. Es sei nicht erforderlich gewesen, Vergleichsangebote einzuholen. Die positiven Vorerfahrungen mit den beauftragten Handwerkern hätten es gerechtfertigt, auf einen weiteren Qualitäts- und Preisvergleich am Markt zu verzichten. Die Informationsgrundlage im Zeitpunkt der Beschlussfassung sei hinreichend belastbar gewesen. Die Beauftragung läge im Ermessen der Gemeinschaft. In diesem Rahmen gäbe es weder eine Drei-Angebote-Regel noch eine Bagatellgrenze.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Der Umstand, dass der einzige Anbieter in der Vergangenheit zur Zufriedenheit der Wohnungseigentümer tätig war („bekannt und bewährt“), kann es rechtfertigen, von der Einholung weiterer Angebote bzw. zusätzlicher Informationen abzusehen. Es kommt auf positive Vorerfahrungen der Wohnungseigentümer bzw. GdWE an, nicht auf den Verwalter. Insofern könnte es nicht ausreichen, wenn der Verwalter einen ihm langjährig bekannten Anbieter ins Spiel bringt, der für diese GdWE jedoch noch nie tätig war. Die Formulierung „Angebote bzw. zusätzliche Informationen“ deutet auf die Vorrangstellung der Information hin (Informationsgrundlage), von denen ein Angebot bzw. Vergleichsangebote nur Beispiele sind.

Auch wenn ein Beschluss laut BGH nicht schon wegen fehlender Vergleichsangebote zu beanstanden ist, kann er ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, wenn das vorliegende Angebot objektiv ungeeignet und/oder überteuert ist. Ein qualitativ und fachlich geeignetes Angebot kann daher gleichwohl ordnungswidrig sein, wenn es preislich überteuert ist. Diesen Beschlussmangel muss ein Anfechtungskläger fristgerecht darlegen und gegebenenfalls unter Beweis stellen (Rn. 25, 28).

Nicht nur der Verwalter, auch die Wohnungseigentümer sind zur Einholung von Vergleichsangeboten aufgerufen. Dies gilt z.B. dann, wenn nach allgemeinen Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung kein Vergleichsangebot erforderlich ist, einzelne Wohnungseigentümer aber gleichwohl einen solchen Marktvergleich verlangen. Ein anderes Beispiel ist die Suche nach einem neuen Verwalter. Es ist keineswegs die vornehmliche Aufgabe des amtierenden bzw. scheidenden Verwalters, sich auf die Suche nach dem Amtsnachfolger zu machen.

Fazit für die Gemeinschaft

Es gibt keine „Drei-Angebote-Regel“. Anerkannt ist bislang nur eine „Drei-Angebote-Ausnahme“, und zwar bei der Bestellung eines neuen Verwalters (BGH). Allerdings führt der BGH hierzu aus,

dass auch bei der Neubestellung eines Verwalters bereits ein weiteres Angebot ausreichen kann. Der Ermessensspielraum der Mehrheit ist also weit zu verstehen.

Ob und - wenn ja - unter welchen Voraussetzungen vor der Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme Vergleichsangebote einzuholen sind, hatte der BGH bislang nicht entschieden. Geklärt war lediglich, dass die Neubestellung des Verwalters die Einholung von Vergleichsangeboten voraussetzt, da es sich um eine langfristige Personalentscheidung handle, bei der es regelmäßig angezeigt sei, neben der Person auch die fachliche Kompetenz und ausreichende Ausstattung der Bewerber im Vergleich zu beurteilen. Geklärt hatte der BGH außerdem, dass vor der Beauftragung eines Rechtsanwalts oder Sachverständigen keine Vergleichsangebote eingeholt werden müssten, insbesondere dann, wenn Angeboten keine Aussagekraft zukomme, wie etwa bei Stundenhonorarangeboten (Rn. 10). Die Höhe eines anwaltlichen Stundensatzes ist nicht geeignet, Stärken und Schwächen des jeweiligen Rechtsanwalts, seine Erfahrungen und Expertise auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsrechts und seine Herangehensweise aufzuzeigen.

Vergleichsangebote ermöglichen in erster Linie einen Preis-, aber keinen Qualitätsvergleich. Der Preis ist bei der Auswahl aber nicht der einzige und häufig auch nicht der wichtigste Gesichtspunkt. Es kann triftige Gründe dafür geben, einen teureren Anbieter zu beauftragen. Für einen vernünftig und wirtschaftlich denkenden Eigentümer ist neben dem Preis entscheidend, ob der Auftragnehmer die Arbeiten sorgfältig und zügig ausführt, den Zeitplan einhält, qualifiziertes Personal zur Verfügung stellt und berechtigten Beanstandungen zeitnah und vollständig behebt.

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

2. Relevante Gesetzesnovellen

Mietrechtsreform 2026: Deckel für Indexmieten und neue Spielregeln für Vermieter

Der Gesetzentwurf zur Reform des Mietrechts bringt tiefgreifende Änderungen für Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter. Geplant sind ein Deckel für Indexmieten, klare Vorgaben für Möblierungszuschläge sowie eine ausgeweitete Schonfrist bei Kündigungen. Gleichzeitig werden Modernisierungsgrenzen angepasst. Die Neuregelungen betreffen insbesondere angespannte Wohnungsmärkte.

Mit dem nun vorgelegten Entwurf zur Mietrechtsreform konkretisiert das Bundesjustizministerium zentrale Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag. Ziel ist es, Mieterinnen und Mieter in angespannten Wohnungsmärkten stärker zu schützen und zugleich ausgewählte Verfahren für Vermietung praktikabler zu gestalten.

Ein Kernpunkt ist die Begrenzung von Indexmietsteigerungen. Künftig sollen Anpassungen bei indexgebundenen Mietverträgen auf maximal 3,5 Prozent pro Jahr gedeckelt werden. Damit reagiert der Gesetzgeber auf inflationsbedingte Belastungsspitzen der vergangenen Jahre. Für die Praxis bedeutet dies eine veränderte Kalkulationsgrundlage bei Neuverträgen und Bestandsportfolios. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass die Attraktivität von Indexmietvereinbarungen sinkt.

Auch bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs sind Anpassungen vorgesehen. Begleitet der Mieter oder die Mieterin die Rückstände innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage vollständig, soll nicht nur die fristlose, sondern künftig auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung unwirksam werden. Voraussetzung ist, dass eine solche

Schonfristregelung nicht bereits innerhalb der vergangenen zwei Jahre in Anspruch genommen wurde.

Im Bereich der Mietpreisbremse sind ebenfalls Änderungen geplant. Kurzzeitmietverträge sollen auf maximal sechs Monate begrenzt werden, um Umgehungsgestaltungen einzudämmen. Für möblierte Wohnungen wird der Möblierungszuschlag klarer definiert: Maßgeblich sind Anschaffungswert und Abnutzungsgrad der Ausstattung; bei voll ausgestatteten Einheiten gilt ein Zuschlag von bis zu fünf Prozent der Nettokaltmiete als angemessen.

Eine der wenigen entlastenden Regelungen für Vermietung betrifft Modernisierungen. Das vereinfachte Verfahren soll künftig bis zu einer Kostenobergrenze von 20.000 Euro pro Wohnung anwendbar sein. Damit trägt der Entwurf gestiegenen Bau- und Materialkosten Rechnung.

Der weitere Zeitplan ist offen. Vor Inkrafttreten bedarf es der Kabinettsbefassung und des parlamentarischen Verfahrens. Für die Immobilienverwaltung empfiehlt sich eine frühzeitige Prüfung bestehender Vertragsmodelle und Modernisierungsstrategien.

HKVO: Umrüstung auf fernauslesbare Messgeräte bis 31. Dezember 2026 verpflichtend

Die Frist ist gesetzt: Bis zum 31. Dezember 2026 müssen alle Wohngebäude gemäß novellierter Heizkostenverordnung mit fernauslesbaren Messgeräten ausgestattet sein. Parallel sind unterjährige Verbrauchsinformationen für sämtliche Nutzer bereitzustellen. Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften sollten die laufende Eigentümerversammlungssaison nutzen, um die notwendigen Beschlüsse zum Gemeinschaftseigentum, zur Kostenverteilung sowie zur Beauftragung geeigneter Dienstleister zu fassen.

Wer Beschlüsse aufschiebt, riskiert Engpässe bei Fachbetrieben und damit Verzögerungen bei der Umsetzung. Sanktionen bei Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nicht ausgeschlossen.

Umsetzung läuft, aber nicht flächendeckend

Zuletzt zeigte eine Umfrage des VDIV Deutschland unter mehr als 300 Immobilienverwaltungen ein gemischtes Bild: Zum Zeitpunkt der Befragung im Februar 2025 verfügten 58 Prozent der verwalteten WEG-Einheiten und 61 Prozent der verwalteten Miet-Einheiten bereits über die vorgeschriebene fernablesbare Technik. Zwar zeigten sich 81 Prozent der befragten Verwaltungen zuversichtlich, die Frist einhalten zu können, jedoch nannten 55 Prozent den Mangel an verfügbaren Dienstleistern als größte Herausforderung.

Auch bei den unterjährigen Verbrauchsinformationen besteht Nachholbedarf. 2025 erhielten lediglich 32 Prozent der Wohnungseigentümer und 39 Prozent der Mieter diese Informationen regelmäßig. Besonders kleinere Verwaltungen stehen vor strukturellen Problemen: 39 Prozent der Unternehmen mit weniger als 400 verwalteten Einheiten stellten keine unterjährigen Verbrauchsinformationen bereit.

Transparenz steigt, Effizienzgewinne bleiben begrenzt

43 Prozent der Verwaltungen berichten von einer erhöhten Transparenz für Eigentümer und Mieter durch die neuen Informationspflichten. Eine messbare Verbesserung der Energieeffizienz sehen jedoch nur 11 Prozent.

VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler mahnt zur zügigen Beschlussfassung: Die Frist sei eindeutig, Verzögerungen durch ausgebuchte Dienstleister absehbar. Verwaltungen und Gemeinschaften sollten daher jetzt handeln, um rechtliche Risiken und organisatorische Engpässe zu vermeiden.

Die vollständige Studie sowie weitere Informationen finden Sie unter <https://vdiv.de/immobilienverwaltung/verwalter-monitor>

Eckpunkte zum Gebäudemodernisierungsgesetz: Ein guter Schritt – aber die Förderung muss passen

Die Eckpunkte zum Gebäudemodernisierungsgesetz setzen auf Technologieoffenheit statt 65-Prozent-Vorgabe. Für WEG entscheidet nun die Praxistauglichkeit: verlässliche BEG-Förderung, klare Fristen und digital prüfbare Nachweise für Bio-Treppe sowie Grüngas-/Grünölquote sind zentrale Voraussetzungen.

Mit den in der vergangenen Woche bekanntgegebenen Eckpunkten zum Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) wird die nächste Phase der Wärmewende im Bestand neu justiert. Vorgesehen ist die Abkehr von der bisherigen 65-Prozent-Vorgabe aus dem Gebäudeenergiegesetz. An ihre Stelle soll ein technologieoffener Katalog zulässiger Heizungsoptionen treten. Flankierend sind neue Anforderungen an klimafreundliche Brennstoffe vorgesehen: eine stufenweise Verpflichtung („Bio-Treppe“) sowie zusätzliche Quoten für Grüngas und Grünöl.

Für Immobilienverwaltungen rückt damit weniger die politische Grundsatzdebatte in den Fokus als die Umsetzungsfähigkeit in der Praxis von Wohnungseigentümergeinschaften. Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind dort nur über formale Beschlüsse, belastbares Fristenmanagement, gesicherte Finanzierung sowie rechtssichere Vergabeprozesse realisierbar. Genau daraus folgt: Die Ausgestaltung der Details muss konsequent WEG-tauglich erfolgen, damit Entscheidungen fristgerecht, anfechtungsfest und wirtschaftlich getroffen werden können.

Die vorgesehene Bio-Treppe und die ergänzende Grüngas-/Grünölquote kann nur dann zu mehr Handlungsspielraum führen, wenn sie nicht neue Unsicherheiten in Wohnungseigentümergeinschaften trägt. Ohne standardisierte, digital prüfbare Nachweise, klare Verantwortlichkeiten und eine rechtssichere Dokumentation werden WEG-Beschlüsse nicht einfacher, sondern schwieriger. Das gilt insbesondere dann, wenn Quoten bilanziell über Lieferketten und Dokumentation erfüllt werden: WEG brauchen hierfür einen klaren, praxistauglichen Prüf- und Nachweisfad.

Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV, meint: „WEG werden nur umsetzen, was sie rechtssicher beschließen und wirtschaftlich tragen können. Wenn die 65-Prozent-Vorgabe ersetzt wird und Bio-Treppe und Quotenlogik an ihre Stelle treten, müssen Einzelheiten so klar geregelt sein, dass Eigentümergeinschaften fristgerecht entscheiden, beauftragen und umsetzen können.“

Der VDIV Deutschland schlägt für die Ausarbeitung der gesetzlichen Details Folgendes vor:

WEG-taugliche Übergänge und Fristen benötigen realistische Zeitachsen für Beschluss, Planung, Angebote, Vergabe und Umsetzung, dazu gehören klare Stichtage und Umsetzungsfenster entlang des vorgesehenen Inkrafttretens vor dem 1. Juli 2026, des Quotenstarts ab 2028 sowie der Bio-Treppe ab 1. Januar 2029 bis zum Pfadverlauf Richtung 2040;

stabile Förderung als Beschlussgrundlage benötigt Verlässlichkeit über Projektlaufzeiten, klare Kriterien, planbare Budgets, die angekündigte auskömmliche Finanzierung der BEG bis mindestens 2029 muss sich in verlässlich anwendbaren Förderbedingungen niederschlagen;

belastbare Nachweislogik für die Bio-Treppe und Grüngas-/Grünölquote muss standardisiert, digital sowie rechtssicher sein und benötigt eindeutige Zuständigkeiten in WEG, insbesondere für bilanzielle Erfüllung sind standardisierte, digital prüfbare „Book-and-Claim“-Nachweise und klare Verantwortlichkeiten entlang der Lieferkette erforderlich;

Kosten- und Verfügbarkeitsrisiken müssen adressiert werden, um Verlagerung von Preis- und Lieferrisiken in die Eigentümergeinschaft zu verhindern, das betrifft ausdrücklich

auch Tarife/Verfügbarkeiten klimafreundlicher Brennstoffanteile im Rahmen der Bio-Treppe;

Kohärenz mit kommunaler Wärmeplanung sicherstellen, damit WEG trotz vorgesehener Entkopplung von Wärmeplanung und Heizungsregulierung belastbare Orientierung erhalten und Beschlüsse nicht ins Leere laufen, wenn lokale Optionen noch nicht hinreichend konkret sind;

Vorgaben müssen so gestaltet werden, dass sie in Eigentümerversammlungen praktikabel zu beschließen sind, nicht anfechtungsanfällig werden und bürokratiearm umzusetzen sind. Dazu gehört ein klarer Prüf- und Kontrollpfad (ohne zusätzliche Bürokratie), der an bestehende Prüfprozesse (z. B. im Rahmen der Abgasprüfung) anschließt;

Regelungen zum Schutz vor überhöhten Nebenkosten müssen so konkret gefasst werden, dass WEG Wirtschaftlichkeit rechtssicher bewerten und anfechtungsfest beschließen können;

bei der vorgesehenen Weiterentwicklung der Fernwärmeregeln (Transparenz, Preis- und Verbraucherschutz, Weitergabe- und Umlagelogik) sind WEG-spezifische Anforderungen zu berücksichtigen, damit Anschluss- und Lieferentscheidungen planbar, finanzierbar und beschlussfest werden.

[Weitere Details dazu, was Immobilienverwaltungen und Eigentümer jetzt konkret planen müssen, finden Sie hier.](#)

Bürokratie abbauen angekündigt – neues Kontrollregime beschlossen

Mit dem Tariftreuegesetz knüpft der Bund Bau- und Dienstleistungsaufträge sowie Konzessionen ab 50.000 Euro an zusätzliche Tariftreue, Nachweis- und Kontrollpflichten. Neue Prüfstrukturen und eine verschärfte Haftung in Nachunternehmerketten erhöhen den Dokumentationsaufwand.

Mit dem am 26. Februar im Bundestag beschlossenen Tariftreuegesetz werden Bundesvergaben im Bau- und Dienstleistungsbereich sowie Konzessionen künftig an verbindliche Tariftreueerklärungen und Nachweise gekoppelt, sobald der geschätzte Auftragswert 50.000 Euro erreicht. Lieferaufträge bleiben in der beschlossenen Fassung ausgenommen. Damit wird die Vergabe nicht nur an materielle Leistungsfähigkeit, sondern zusätzlich an ein neues System aus Pflichten, Prüfungen und Sanktionen gebunden.

Das Gesetz etabliert neue Kontrollstrukturen und Verfahrensschritte: Vorgesehen sind unter anderem eine Clearingstelle sowie eine „Prüfstelle Bundestariftreue“ bei der Deutschen Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See, zudem anlassbezogene Kontrollen. Verstöße können zu Vertragsstrafen, Kündigungsrechten und vergaberechtlichen Folgen führen. Besonders praxisrelevant ist die Ausweitung der Haftungsrisiken entlang der Nachunternehmerkette: Auftragnehmer müssen Tariftreue nicht nur zusichern, sondern die Einhaltung auch in der Liefer- und Leistungskette absichern, was die Angebotsprüfung und die laufende Vertragssteuerung erheblich aufbläht. Ab 2028 soll zusätzlich ein Verfahren zur elektronischen Entgeltabfrage eingeführt werden, das weitere Schnittstellen und Nachweispflichten erwarten lässt.

Für die Immobilienverwaltung ist die Wirkung klar: Mehr Nachweis, Dokumentations- und Haftungsaufwand fließt in Kalkulationen ein. Das verteuert Bauleistungen, technische Dienstleistungen und komplexe Sanierungsvorhaben – insbesondere dort, wo mehrere Gewerke und Nachunternehmer eingesetzt werden. In der Folge steigen Projektkosten und mittelbar Hausgelder, Betriebs- und Modernisierungskosten. Das trifft Eigentümergemeinschaften mittelbar und verschärft den Zielkonflikt zwischen schnellerer Umsetzung, bezahlbarem Wohnen und begrenzten Budgets in WEG.

Besonders hervorzuheben: In der politischen Debatte wird einerseits Bürokratieabbau angekündigt, andererseits entsteht mit dem Tariftreuegesetz ein neues Kontroll- und Haftungssystem (also neue Bürokratie). Das steht konträr zu den Zielen, schneller zu bauen, Sanierungen zu beschleunigen und Wohnen bezahlbar zu halten. Noch schwerer nachvollziehbar wird diese Linie, wenn parallel Qualifikations- und Weiterbildungspflichten für treuhänderisch arbeitende Immobilienverwaltungen abgeschafft werden sollen (BT-Drs.: 21/3740). Gerade dort, wo Verantwortung für Vermögen, Werterhalt und rechtssichere Bewirtschaftung getragen wird, braucht es klare Standards und Professionalität statt Absenkung. Das ist keine unnötige Bürokratie, das ist Verantwortungsbewusstsein.

„Wir neue Bürokratie, die Vergaben ausbremst und Kosten nach oben treibt. Das ist das Gegenteil von bezahlbarem Wohnen und mehr Eigentum. Und ausgerechnet bei Qualifikation und Weiterbildung der treuhänderisch tätigen Immobilienverwaltungen soll die Professionalität ausgebremst werden. Ambivalenter könnte das Handeln der Bundesregierung nicht sein“, sagt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.

Geleakter Arbeitsentwurf für das EEG 2027 würde PV auf Wohngebäuden wirtschaftlich neu ordnen

Ein Arbeitsentwurf mit Stand 22. Januar 2026 zur EEG-Novelle sieht weitreichende Änderungen vor. Im Raum stehen der Wegfall der festen Einspeisevergütung für Neuanlagen und eine verpflichtende Direktvermarktung.

Nach Medienberichten liegt ein Arbeitsentwurf aus dem Bundeswirtschaftsministerium zur EEG-Novelle vor, der die Förderlogik für Photovoltaik deutlich verschieben würde. Kernpunkt wäre die Abschaffung der fixen Einspeisevergütung für neue Anlagen und die grundsätzliche Verpflichtung zur Direktvermarktung. Zudem sollen Förderansprüche für Neuanlagen bis 25 Kilowatt installierter Leistung für eingespeiste Strommengen entfallen, weil kleine Anlagen sich bei hohem Eigenverbrauch aus Sicht des Ministeriums häufig auch ohne Förderung rechneten.

Für die Immobilienverwaltung ist die Wirkung vor allem im Gebäudebestand relevant: Investitionsentscheidungen in WEG hängen an einfachen, verlässlichen Erlöswegen und an einer Organisation, die in Eigentümerversammlungen beschlussfest abbildbar ist. Wenn Einspeisung im Regelfall nur noch über Direktvermarktung oder andere Vermarktungsformen funktioniert, steigen Abstimmungsaufwand, Dienstleisterabhängigkeit und Fehleranfälligkeit. In der Folge kann das Tempo bei Dachanlagen sinken, insbesondere dort, wo Projekte ohnehin knapp kalkuliert sind oder viele Beteiligte eingebunden werden müssen.

Neben der Förderlogik stehen im Arbeitsentwurf zusätzliche technische Anforderungen zur Debatte. Vorgesehen sind eine dauerhafte Wirkleistungsbegrenzung für bestimmte Anlagen und eine Pflicht, bis 31. Dezember 2028 intelligente Messsysteme und Steuerungstechnik vorzeitig anzustoßen. Das trifft vor allem kleinteilige Gebäudestrukturen.

Der geleakte Entwurf zur EEG-Novelle enthält neben dem Förderumbau auch Vorgaben, die unmittelbar in Planung und Betrieb von PV-Anlagen hineinwirken. Diskutiert wird eine dauerhafte Begrenzung der Wirkleistungseinspeisung auf 50 Prozent für ein bestimmtes Anlagensegment, wobei die konkrete Leistungsgrenze im Entwurf noch offen ist. Zusätzlich ist für sehr kleine Anlagen eine Pflicht angelegt: spätestens bis 31. Dezember 2028 gegenüber dem Messstellenbetreiber eine frühzeitige Ausstattung mit intelligentem Messsystem und Steuerungseinrichtung zu verlangen, wenn weiterhin Strom eingespeist werden soll.

Für Immobilienverwaltungen bedeutet das: Die technische Machbarkeit wird stärker zum Beschluss thema. Je mehr Einspeiseleistung begrenzt und je früher Smart Meter und Steuerung zwingend werden, desto wichtiger werden belastbare Ertragsprognosen, klare Betreiberrollen und eine saubere Kosten Zuordnung. Andernfalls steigt das Risiko, dass Eigentümer Projekte

verkleinern, verschieben oder ganz aussetzen, obwohl Dachflächen vorhanden sind und die Umsetzung handwerklich möglich wäre.

PV-Projekte in Mehrfamilienhäusern leiden bereits heute unter Rechtsunsicherheit bei Mieterstrom und Quartierslösungen. Der VDIV verweist auf ein BGH-Urteil vom 13. Mai 2025 zum Kundenanlagenprivileg (mehr dazu hier: <https://vdiv.de/news-details/bgh-urteil-verunsichert-branche-rechtssicherheit-fuer-mieterstrom-und-quartiersloesungen-gefordert>). Wenn nun zusätzlich EEG-Regeln kurzfristig verschoben werden, droht ein Investitionsstopp im Bestand.

Immobilienverträge digital: Gesetzentwurf soll Vollzug beschleunigen und Papierprozesse beenden

Die Bundesregierung will den Vollzug von Immobilienverträgen konsequent digitalisieren. Notare, Gerichte und Behörden sollen Dokumente und Daten medienbruchfrei austauschen, statt per Post. Einheitliche Datenstandards sollen per Verordnung kommen, die steuerliche Notaranzeige soll bis 1. Januar 2028 vollständig elektronisch laufen.

Die Bundesregierung hat den Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen sowie gerichtlicher Genehmigungen notarieller Rechtsgeschäfte und der steuerlichen Anzeigen der Notare vorgelegt (BT-Drs. 21/3735). Ziel ist ein durchgängiger elektronischer Austausch von Informationen und Dokumenten, um Papierdokumente, Postlaufzeiten und Medienbrüche zu vermeiden. Hintergrund ist die hohe Fallzahl, jährlich werden über eine Million Kaufverträge und weitere Grundstücksübertragungen beurkundet, während der Vollzug mit Gerichten und Verwaltungsstellen bislang vielfach papiergebunden bleibt.

Kern des Entwurfs ist die Öffnung, teils perspektivisch die Verpflichtung, für rein elektronische Verfahren. Dafür sollen bundesweit einheitliche Datenstandards, Dateiformate und Inhalte per Verordnung festgelegt werden. Bei Gerichten und Verwaltungsbehörden sollen die Länder Verordnungskompetenzen erhalten, einschließlich des Zeitpunkts der Einführung. Für den Austausch außerhalb der Finanzverwaltung ist als Infrastruktur das Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach vorgesehen. Für den steuerlichen Teil soll die Kommunikation über ELSTER organisiert werden, mit dem Ziel, dass dieser Bereich spätestens zum 1. Januar 2028 vollständig elektronisch funktioniert.

KI-Verordnung: Bundesregierung legt nationales Umsetzungsgesetz vor

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf vorgelegt, mit dem die europäische KI-Verordnung in Deutschland konkret umgesetzt werden soll. Im Mittelpunkt stehen die Festlegung zuständiger Behörden, neue Aufsichtsstrukturen, Bußgeldregelungen sowie Maßnahmen zur Innovationsförderung. Ziel ist es, die seit August 2024 geltende EU-Verordnung national handhabbar zu machen und gleichzeitig einen verlässlichen Rahmen für den Einsatz Künstlicher Intelligenz zu schaffen.

Eine zentrale Rolle soll dabei die Bundesnetzagentur übernehmen. Sie soll künftig als Marktüberwachungsbehörde für die Einhaltung der KI-Verordnung zuständig sein, soweit keine anderen Fachbehörden verantwortlich sind. Zudem ist bei ihr ein Koordinierungs- und Kompetenzzentrum vorgesehen, das die Zusammenarbeit der zuständigen Stellen bündeln, Fachwissen aufbauen und als Schnittstelle zu europäischen Institutionen fungieren soll. Darüber hinaus soll eine unabhängige KI-Marktüberwachungskammer eingerichtet werden, die bestimmte Hochrisiko-KI-Systeme überwacht.

Vorgesehen ist außerdem, die Bundesnetzagentur als zentrale Anlauf- und Beschwerdestelle auszugestalten. Bürgerinnen und Bürger sollen dort mögliche Verstöße gegen die KI-Vorgaben melden können. Die Beschwerden würden anschließend an die jeweils zuständige Behörde weitergeleitet.

Neben Aufsicht und Kontrolle setzt der Gesetzentwurf auch auf Innovationsförderung. Geplant sind Informations- und Beratungsangebote sowie mindestens ein KI-Reallabor, in dem neue Anwendungen unter staatlicher Aufsicht erprobt werden können. Insbesondere kleine und mittlere Unternehmen sowie Start-ups sollen dadurch einen erleichterten Zugang zu KI-Innovationen erhalten.

Der Gesetzentwurf für ein KI-Marktüberwachungs-und-Innovationsförderungs-Gesetz (21/4594), mit dem die Durchführung der EU-Verordnung 2024/1689 geregelt werden soll, enthält zudem Bußgeldvorschriften. Verstöße gegen bestimmte Mitwirkungs- und Auskunftspflichten gegenüber Behörden oder notifizierenden Stellen sollen mit Geldbußen von bis zu 50.000 Euro geahndet werden können.

Mit dem Umsetzungsgesetz schafft die Bundesregierung damit die nationale Verwaltungs- und Aufsichtsstruktur für die europäische KI-Regulierung. Zugleich wird deutlich, dass die Einführung der KI-Verordnung nicht nur mit neuen Pflichten, sondern auch mit erheblichem organisatorischem und finanziellem Aufwand für Bund und Länder verbunden ist.

Bundesministerium legt Novelle des Baugesetzbuchs vor

Die Bundesregierung hat sich auf die Grundsätze einer Novelle des Baugesetzbuchs verständigt. Ziel ist es, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, den Wohnungsneubau zu stärken und Bauen in Deutschland dauerhaft einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen. Ergänzend soll auch das Raumordnungsgesetz angepasst werden, damit Kommunen zusätzliche Instrumente zur Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben erhalten.

Im Mittelpunkt der Reform steht der Vorrang für mehr Wohnraum. Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt sollen künftig weitergehende Möglichkeiten erhalten, Wohnungsbau zu priorisieren. So können sie etwa ein überragendes öffentliches Interesse am Wohnungsbau feststellen. Zugleich soll das Raumordnungsrecht erstmals ein Instrument zur Bekämpfung des Wohnraummangels in angespannten Märkten schaffen. Künftig könnte die übergeordnete Raumordnung gegenüber den Kommunen vorgeben, wo zusätzlicher Wohnraum entstehen muss.

Auch bei Umweltprüfungen sind Erleichterungen vorgesehen. Im Bauleitplanverfahren sollen nur noch die weniger detaillierten Anforderungen der Strategischen Umweltprüfung berücksichtigt werden. Zudem sollen die Schwellenwerte des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung für die Innenentwicklung von 20.000 auf 30.000 qm versiegelter Fläche steigen. Bereits vorliegende Gutachten aus den vergangenen fünf Jahren sollen weiterverwendet werden können.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Beschleunigung von Verfahren durch Digitalisierung und verbindlichere Fristen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll künftig digital und einstufig erfolgen. Geplant sind bundeseinheitliche Fristen für Behördenstellungnahmen und für die Dauer von Bauleitplanverfahren. Eine Verfahrensampel soll Bürger laufend über den Stand der Planung informieren.

Daneben will die Bundesregierung den Kommunen mehr Spielraum bei der Klimaanpassung geben. Im Stadtgebiet sollen zusätzliche Möglichkeiten geschaffen werden, blaue und grüne Infrastruktur, also Wasser- und Vegetationsflächen, zu entwickeln. Auch natürliche Schutzflächen zur Vermeidung von Überschwemmungen sollen gestärkt werden.

Schließlich sieht das Vorhaben neue Instrumente gegen Schrottimmobilien und missbräuchliche Immobiliengeschäfte vor. Kommunen sollen künftig einfacher Instandsetzungsgebote erlassen und in extremen Fällen auch enteignen können. Zudem ist ein neues Vorkaufsrecht vorgesehen, wenn der Kaufende organisierte Kriminalität oder extremistische Aktivitäten begünstigt. Auch Share-Deals sollen eingeschränkt werden: Bei Umgehungsgeschäften soll die Gemeinde ein Erwerbsrecht erhalten. Verdächtige Transaktionen zur möglichen Umgehung der Grunderwerbsteuer sollen künftig meldepflichtig werden.

Das Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts befindet sich aktuell in der Detailabstimmung zwischen den Ressorts und soll noch vor der Sommerpause umgesetzt werden.

VDIV Deutschland legt ergänzende Stellungnahme zum TKG-Änderungsgesetz 2026 vor

Der VDIV Deutschland hat dem Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung eine ergänzende Stellungnahme zum Referentenentwurf eines TKG-Änderungsgesetzes 2026 übermittelt. Darin unterstützt der Verband ausdrücklich das Ziel eines beschleunigten und flächendeckenden Glasfaserausbaus, sieht im Gesetzentwurf aber an mehreren Stellen noch Konkretisierungs- und Anpassungsbedarf. Im Fokus stehen insbesondere Rechtssicherheit, WEG-Kompatibilität und praktikable Verfahren in Wohnungseigentumsanlagen.

Kritisch bewertet der VDIV Deutschland vor allem die geplante Ausgestaltung des Vollausbaurechts nach § 144 TKG-E, zu kurze Fristen für Beschlussfassungen in Wohnungseigentümergeinschaften sowie offene Fragen beim Zutritt zu Wohnungen, zur Leitungsführung und zum Umgang mit Sondereigentum. Positiv hervorgehoben werden dagegen vorgesehene Verbesserungen beim Glasfaserbereitstellungsentgelt und beim Zugang zu gebäudeinternen Netzinfrastrukturen.

Die vollständige Stellungnahme finden Sie hier.

https://vdiv.de/fileadmin/user_upload/05_Publikationen/Stellungnahmen/20260326_VDIV_Deutschland_Stellungnahme_TKG-Aenderungsgesetz_2026.pdf

Update Datenschutz 2026

Mehrere Datenschutzbehörden haben ihre aktuellen Jahresberichte veröffentlicht und darin auch für die Immobilienverwaltung relevante Hinweise gegeben. Besonders praxisrelevant sind Aussagen zur Datenübermittlung bei Mieterwechseln, zum Einsatz smarter Rauchwarnmelder und zur Mieterselbstauskunft.

Beim Thema **Stromlieferverträge und Mieterwechsel** hat die Datenschutzkonferenz eine wichtige Klärung vorgenommen. Hintergrund ist die seit dem 6. Juni 2025 geltende Vorgabe, dass ein Wechsel des Stromlieferanten nur noch für die Zukunft möglich ist. Wird der Stromvertrag vom neuen Mieter nicht rechtzeitig abgeschlossen, erfolgt die Versorgung zunächst über den Grundversorger. In diesen Fällen dürfen Vermieter oder beauftragte Verwalter die Daten des Mieters ab Wohnungsübergabe an den zuständigen Grundversorger übermitteln. Als Rechtsgrundlage nennt die Datenschutzkonferenz Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO. Voraussetzung ist allerdings, dass die betroffenen Mieter vorab nach Art. 13 DSGVO über diese Datenübermittlung informiert werden. Die Datenschutzkonferenz empfiehlt, diesen Hinweis bereits im Mietvertrag aufzunehmen.

Ebenfalls im Fokus stehen **smarte Rauchwarnmelder mit Klimamonitoring**. Nach Angaben der Bremer Datenschutzbehörde erfassen entsprechende Geräte teils im Zwei-Minuten-Takt Temperatur- und Feuchtigkeitswerte auf Raumebene. Auch wenn dabei keine klassischen Personendaten erhoben werden, können die Informationen erhebliche Rückschlüsse auf das Nutzungsverhalten der Bewohner zulassen, etwa zu Anwesenheitszeiten oder Lüftungsgewohnheiten. Der Fall zeigt, dass sowohl Mieter als auch Datenschutzbehörden bei solchen Systemen sehr sensibel reagieren. Beim Einsatz smarter Geräte, insbesondere smarter Rauchwarnmelder, ist daher besondere Vorsicht geboten.

Neu ist außerdem eine **aktualisierte Orientierungshilfe der Datenschutzkonferenz zur Mieterselbstauskunft**. Danach sollen Mietinteressenten bereits im Fragebogen darauf

hingewiesen werden, dass Unterlagen, die im jeweiligen Verfahrensstadium noch nicht erforderlich sind, nicht übersandt werden sollen. Die Datenschutzkonferenz möchte damit eine frühzeitige und unnötige Verarbeitung personenbezogener Daten vermeiden.

Die aktuellen Veröffentlichungen zeigen erneut, dass Datenschutzfragen in der Immobilienverwaltung nicht nur ein formales Thema sind, sondern unmittelbare praktische Auswirkungen haben. Gerade bei standardisierten Prozessen wie Mieterwechsel, Selbstauskunft oder dem Einsatz smarter Technik kommt es auf rechtssichere und nachvollziehbare Verfahren an.

Katharina Gündel

Rechtsanwältin und Prokuristin, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

EEG-Tarife sinken ab Februar: Einspeisevergütung für PV-Dachanlagen erneut gekürzt

Zum 1. Februar wurde die Einspeisevergütung für Photovoltaik-Anlagen turnusgemäß um ein Prozent gesenkt. Neue Dachanlagen bis 100 Kilowatt erhalten je nach Einspeisemodell zwischen 5,50 und 12,34 Cent pro Kilowattstunde. Zugleich wächst die Unsicherheit über die künftige Förderarchitektur im EEG.

Seit dem 1. Februar greifen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) erneut abgesenkte Vergütungssätze für neu in Betrieb gehende Photovoltaik-Anlagen. Wie gesetzlich vorgesehen, werden die Einspeisetarife halbjährlich um ein Prozent reduziert. Betroffen sind sämtliche Dachanlagen bis 100 Kilowatt Leistung.

Für kleine Dachanlagen bis 10 Kilowatt beträgt die Vergütung bei Teileinspeisung künftig 7,78 Cent pro Kilowattstunde, bei Volleinspeisung 12,34 Cent. Anlagen mit einer Leistung von über 10 bis 40 Kilowatt erhalten bei Überschusseinspeisung 6,73 Cent und bei vollständiger Einspeisung 10,35 Cent pro Kilowattstunde. Für größere Dachanlagen zwischen 40 und 100 Kilowatt liegt die Vergütung bei Teileinspeisung bei 5,50 Cent, bei Volleinspeisung ebenfalls bei 10,35 Cent pro Kilowattstunde.

Die Anpassung erfolgt automatisch im Rahmen des geltenden Degressionsmechanismus. Für Projektentwicklung, Bestandshalterinnen und Bestandhalter sowie Immobilienverwaltungen bedeutet dies eine fortlaufende Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Neuanlagen.

Parallel dazu ist die Marktdynamik differenziert. Im Jahr 2025 ging – gemessen an der installierten Leistung – mehr Photovoltaik auf Freiflächen ans Netz als im Dachsegment. Die Nachfrage nach Dachanlagen zeigte sich zuletzt rückläufig. Zusätzliche Verunsicherung entsteht durch politische Diskussionen über die zukünftige Förderstruktur. Seitens des Bundeswirtschaftsministeriums wurde angekündigt, die Förderung kleiner Dachanlagen grundsätzlich zu überprüfen.

Hinzu kommt, dass die derzeitige Ausgestaltung der Einspeisevergütung beihilferechtlich nur noch bis Ende des Jahres genehmigt ist. Eine Novelle des EEG steht aus. In der energiepolitischen Debatte werden unter anderem Differenzverträge (Contracts for Difference, CfD) als mögliches künftiges Förderinstrument diskutiert.

Für die Immobilienwirtschaft gewinnt damit die strategische Einbindung von Photovoltaik-Anlagen in Eigenverbrauchs- und Mieterstrommodelle weiter an Bedeutung. Sinkende Vergütungssätze erhöhen den Druck, Wirtschaftlichkeit primär über Eigenstromnutzung, Netzdienstleistungen und sektorübergreifende Konzepte sicherzustellen.

Klimaschutzprogramm 2026: Weiterentwicklung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die Bundesregierung legt ein neues Klimaschutzprogramm vor, das auch den Gebäudesektor in den Fokus rückt. Ein Punkt ist die Weiterentwicklung der Bundesförderung für effiziente Gebäude, die systematische Dekarbonisierung von Wärmenetzen und flankierende Maßnahmen zur Emissionsreduktion. Die Ausrichtung schafft neue Leitplanken für Investitionen.

Das neue Klimaschutzprogramm der Bundesregierung definiert konkrete Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor und gibt einen strategischen Rahmen für die kommenden Jahre vor. Im Entwurf wird der Gebäudesektor nicht nur als ein zentrales Emissionsfeld identifiziert, sondern auch als einer, in dem deutlich verstärkte politische und finanzielle Impulse notwendig sind, um die nationalen Klimaziele zu erreichen.

Ein Punkt liegt auf der Weiterentwicklung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Geplant ist eine soziale Ausgestaltung dieser Förderung, die Zugangsbarrieren senken und insbesondere einkommensschwächere Eigentümergruppen adressieren soll. Ziel ist es, energieeffiziente Modernisierungen zu stärken und gleichzeitig eine klare Ausrichtung auf Klimaschutzwirkung und soziale Verträglichkeit sicherzustellen. Damit soll die Sanierungsdynamik im Bestand erhöht und die Klimaneutralität von Bestandsgebäuden langfristig unterstützt werden.

Ein weiterer Kernpunkt ist die Dekarbonisierung kommunaler Wärmenetze. Der Entwurf sieht vor, innovative Ansätze zur klimafreundlichen Umstellung bestehender Wärmesysteme zu fördern und den Ausbau klimaneutraler Wärmeversorgungsstrukturen zu beschleunigen. Diese Maßnahme ist von hoher Relevanz für Quartierslösungen und die Entwicklung zukunftsfähiger Wärmeversorgungskonzepte im Immobilienbestand.

Darüber hinaus beinhaltet der Klimaschutzplan flankierende sektorübergreifende Maßnahmen. Hierzu zählen beispielsweise regulatorische Verbesserungen, Energieeffizienzprogramme und spezifische Unterstützungsangebote für Verwalter und Eigentümer, die energetische Sanierungs- und Modernisierungsprojekte planen und umsetzen. Diese Maßnahmen sollen strukturelle Hemmnisse reduzieren und Anreize für Investitionen setzen.

Das neue Programm steht im Kontext der übergeordneten Verpflichtungen aus dem Bundes-Klimaschutzgesetz und der EU-Klimaziele. Ziel ist es, nationale Emissionspfade verbindlich einzuhalten und die sektoralen Lücken zu schließen, die insbesondere im Gebäudesektor weiterhin bestehen. Die geplanten Maßnahmen im Klimaschutzprogramm bieten eine verbesserte Planungs- und Investitionsgrundlage für Akteurinnen und Akteure in der Immobilienwirtschaft.

Sanierungsstau regional sehr unterschiedlich: Ost-Städte oft besser

Eine immowelt-Auswertung zeigt starke Standortunterschiede bei der Energiequalität von Bestandsimmobilien am Kaufmarkt. In mehreren ostdeutschen Städten sind die schlechtesten Klassen F bis H selten, während einzelne westdeutsche Städte und Landkreise sehr hohe Problemquoten erreichen.

Der energetische Sanierungsbedarf im Bestand verteilt sich in Deutschland sehr ungleich. Nach einer immowelt-Analyse der auf dem Portal inserierten Immobilien hatten 36,8 Prozent der im Jahr 2024 zum Kauf angebotenen Bestandsobjekte eine Energieeffizienzklasse F bis H.

Besonders auffällig sind niedrige F bis H Anteile in mehreren ostdeutschen Städten. Schwerin liegt laut immowelt bei 5,1 Prozent, Rostock bei 8,4 Prozent und Dresden bei 9,0 Prozent. Auch Potsdam weist mit 9,8 Prozent einen vergleichsweise geringen Anteil in den schlechtesten Klassen auf, Leipzig liegt bei 14,0 Prozent.

In westdeutschen Regionen zeigt sich dagegen häufig ein deutlich höherer Anteil sanierungsintensiver Objekte. Als Beispiel nennt die Auswertung Neumünster mit 66,2 Prozent F bis H. Zudem werden Landkreise mit Extremwerten von teils deutlich über 70 Prozent ausgewiesen.

Die Metropolen liefern ein gemischtes Bild: Berlin liegt bei 18,8 Prozent F bis H, München bei 15,8 Prozent, Frankfurt am Main bei 24,6 Prozent, Hamburg bei 31,5 Prozent und Köln bei 32,2 Prozent.

Alle Ergebnisse der Auswertung finden Sie

hier: <https://www.immowelt.de/ueberuns/presse/pressemitteilungenkontakt/immoweltde/2026/sanierungsstau-in-deutschland-jedes-2-zum-kauf-angebotene-haus-muss-dringend-saniert-werden/>

Kundenanlagen: Verbände drängen auf dauerhafte europäische Lösung

Eine breite Verbändeallianz um den VDIV Deutschland fordert, die Zukunft der Photovoltaik-Kundenanlage zügig und dauerhaft auf europäischer Ebene zu sichern. Hintergrund ist die jüngst geschaffene Übergangsregelung in § 118 Abs. 7 EnWG, mit der für bestehende Kundenanlagen vorübergehend bis zum 31. Dezember 2028 Planungssicherheit hergestellt wurde. Diesen Schritt begrüßen die beteiligten Verbände ausdrücklich. Zugleich machen sie deutlich, dass die gefundene Zwischenlösung aus ihrer Sicht nicht ausreicht.

Besonders kritisch wird bewertet, dass für neue Kundenanlagen keine vergleichbare Absicherung geschaffen wurde. Nach Darstellung der Allianz werden dadurch neue dezentrale Energieprojekte vielfach ausgebremst, gestoppt oder mit aufwendigen Einzelfallprüfungen durch Netzbetreiber belastet. Damit bleibe die Rechtsunsicherheit für neue Vorhaben bestehen, obwohl gerade diese Projekte für eine dezentrale und praxistaugliche Energiewende von erheblicher Bedeutung seien.

Die Verbände warnen deshalb davor, die befristete Atempause für Bestandsanlagen als ausreichende Lösung zu verstehen. Aus ihrer Sicht muss die politische Arbeit nun darauf gerichtet werden, eine dauerhaft rechtssichere und europarechtskonforme Regelung für bestehende und neue Kundenanlagen zu schaffen. Als vorzugswürdige Lösung sehen sie den Erhalt der bisherigen Kundenanlagenregelung im Energiewirtschaftsgesetz. Dafür wäre allerdings eine Anpassung der Elektrizitätsbinnenmarkttrichtlinie auf europäischer Ebene erforderlich.

Vor diesem Hintergrund appelliert die Allianz an die politischen Entscheidungsträger, das Thema zur Priorität zu machen und sich weiterhin gegenüber der Europäischen Kommission für eine Änderung der Richtlinie einzusetzen. Flankierend regen die Verbände an, auch den Kontakt zu deutschen Mitgliedern des Europäischen Parlaments, insbesondere im zuständigen ITRE-Ausschuss, sowie zum Rat der Europäischen Union gezielt zu nutzen.

Zugleich signalisiert die Verbändeallianz ihre Bereitschaft, den weiteren Prozess aktiv zu begleiten. Sie bietet politische und fachliche Gespräche an und will mit konkreten Praxisbeispielen, Betroffenheiten und Lösungsvorschlägen für den Erhalt der Kundenanlagenregelung werben. Zu den Unterzeichnern gehört auch der Verband der Immobilienverwalter Deutschland.

Den Brief finden Sie

hier: [vdiv.de/05 Publikationen/2026 VDIV Verbaendebrief Kundenanlagen.pdf](https://vdiv.de/05_Publikationen/2026_VDIV_Verbaendebrief_Kundenanlagen.pdf)

Stromspar-Check soll ab 2027 deutlich ausgeweitet werden

Anlässlich des Weltstromspartages am 5. März hat Bundesumweltminister Carsten Schneider (SPD) den Stromspar-Check als bewährtes Instrument für sozial ausgerichteten Klimaschutz hervorgehoben. Zugleich kündigte er bei einem Besuch in Erfurt an, das Programm ab 2027 deutlich auszuweiten. Ziel ist es, mehr Haushalte mit geringem

Einkommen beim Energiesparen zu unterstützen, Energiekosten dauerhaft zu senken und zugleich einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Der Stromspar-Check richtet sich seit vielen Jahren an Haushalte mit niedrigen Einkommen. Speziell geschulte Stromsparhelferinnen und Stromsparhelfer beraten direkt vor Ort, geben alltagstaugliche Hinweise zum Energiesparen und statten die Haushalte mit einfachen, aber wirksamen Effizienzlösungen aus. Bundesweit wurden bislang an rund 115 Standorten knapp 500.000 Haushalte beraten. Nach Angaben zum Programm sparen diese im Durchschnitt rund 300 Euro pro Jahr. Insgesamt wurden auf diese Weise bereits rund 1 Million Tonnen CO₂ vermieden.

Die Bundesregierung will die Förderung über den Klima- und Transformationsfonds fortführen und in den kommenden Jahren deutlich aufstocken. Nach rund 13 Millionen Euro im Vorjahr stehen für das laufende Jahr gut 18 Millionen Euro bereit. Ab 2027 sind nach aktuellen Planungen bis zu 65 Millionen Euro pro Jahr vorgesehen. Mit den zusätzlichen Mitteln sollen mehr Standorte aufgebaut, mehr Haushalte erreicht und die Einsparwirkungen weiter erhöht werden.

Mehr dazu hier: <https://stromspar-check.de/>

IW-Studie: Wegfall der Einspeisevergütung gefährdet Solarausbau in Mehrfamilienhäusern

Der VDIV Deutschland warnt vor einer Abschaffung der Einspeisevergütung für kleinere Photovoltaik-Anlagen. Anlass ist eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln), die zeigt: Vor allem kleine und mittlere Mieterstrom- und Gebäudestromprojekte wären ohne diese Vergütung wirtschaftlich kaum noch tragfähig. Der Ausbau von Photovoltaik in Mehrfamilienhäusern würde dadurch erheblich gebremst.

Die im Auftrag von Green Planet Energy eG erstellte Untersuchung analysiert erstmals systematisch die Wirtschaftlichkeit von Mieterstrom- und Gebäudestrommodellen in unterschiedlichen Projektgrößen. Das Ergebnis fällt eindeutig aus: Schon unter den derzeitigen Rahmenbedingungen bewegen sich viele Vorhaben nur knapp im rentablen Bereich. Während kleine Projekte lediglich eine interne Verzinsung von 1,1 Prozent erreichen, kommen größere Projekte auf bis zu 5,4 Prozent. Ohne Einspeisevergütung verschlechtert sich die Wirtschaftlichkeit deutlich. Kleine Projekte rutschen ins Minus, mittlere Vorhaben verlieren ebenfalls ihre Tragfähigkeit. Wirtschaftlich darstellbar blieben dann allenfalls größere Projekte.

Aus Sicht des VDIV Deutschland zeigt die Studie damit klar: Die Einspeisevergütung ist kein zusätzlicher Anreiz, sondern ein zentraler Bestandteil tragfähiger Geschäftsmodelle im Mehrfamilienhaus. Gerade Mieterstrom- und Gebäudestrommodelle, die sich erst allmählich etablieren, wären von einer Streichung besonders betroffen. Alternative Vermarktungswege könnten die entstehenden Einnahmeverluste nach Einschätzung der Studienautoren nicht ausreichend kompensieren.

„Die mögliche Abschaffung der Förderung stellt die Wirtschaftlichkeit des PV-Ausbaus im Mehrfamilienhaus grundsätzlich in Frage und gefährdet die Klimaneutralität im Gebäudebestand“, erklärt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Gerade in Zeiten, in denen uns aufgezeigt wird, wie relevant die Unabhängigkeit von Energieimporten wäre, könnte die Politik so ein falsches Signal senden. Wir können es uns nicht leisten, diese gerade anlaufende, positive Entwicklung im Keim zu ersticken.“

Sollte die Einspeisevergütung dennoch entfallen, braucht es aus Sicht des Verbands wirksame Kompensationsmechanismen. Denkbar wären laut Studienautoren etwa eine Anhebung des Mieterstromzuschlags oder Investitionskostenzuschüsse, um die Wirtschaftlichkeit entsprechender Projekte zu sichern und den Ausbau vor Ort weiter zu fördern.

Mit Blick auf die energie- und klimapolitischen Ziele mahnt der VDIV Deutschland verlässliche Rahmenbedingungen an. „Die Politik steht in der Verantwortung, den Ausbau erneuerbarer

Energien durch gezielte Anreize zu beschleunigen. Wer den PV-Ausbau im Mehrfamilienhaus jetzt konterkariert, gefährdet Klimaziele und energetische Souveränität. Ohne wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen bleibt Mieterstrom in Mehrfamilienhäusern eine Nischenanwendung“, so Kaßler.

Zum Hintergrund: Mieterstrommodelle wurden 2017 eingeführt, um Haushalte in Mehrfamilienhäusern stärker an der Energiewende zu beteiligen. Seit 2024 ergänzt die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung dieses Modell und erleichtert die Nutzung von PV-Strom im Gebäude. Beide Ansätze sind bislang auf die im EEG vorgesehene Vergütung für eingespeisten Überschussstrom angewiesen.

Die Studienergebnisse können hier abgerufen werden. https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2026/IW-Gutachten_Einspeiseverg%C3%BCtung_Mieterstrom.pdf

Förderung für Ladeinfrastruktur im Mehrparteienhaus gestartet

Seit dem 15. April 2026 können Anträge im neuen Bundesförderprogramm für private Ladeinfrastruktur in Wohnanlagen gestellt werden. Aus Sicht des VDIV Deutschland ist besonders wichtig, dass Wohnungseigentümergeinschaften Förderanträge nun bereits vor dem erforderlichen Beschluss der Eigentümerversammlung einreichen können. Der Beschluss kann nach positiver Erstbescheidung innerhalb von sechs Monaten nachgereicht werden.

„WEG brauchen ein Verfahren, das zu den praktischen Begebenheiten passt. Dass Anträge jetzt auch vor einer Beschlussfassung durch die Eigentümergeinschaft gestellt werden können, ist daher wegweisend. Damit werden erstmals WEG zielgerichtet gefördert“, erklärt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.

Positiv ist auch die klare Ausrichtung: Das Programm richtet sich gezielt an WEG, KMU und private Vermieter sowie an größere Wohnungsunternehmen, und nimmt damit den Gebäudebestand erstmals differenziert in den Blick. Wichtig ist zudem, dass nicht nur einzelne Wallboxen, sondern auch Netzanschluss und bauliche Maßnahmen gefördert werden. Dies ermöglicht erstmals skalierbare Lösungen. Für jedes antragsgegenständliche Mehrparteienhaus gilt dabei, dass mindestens 20 Prozent der vorhandenen und im Zusammenhang mit der Wohnnutzung in dem Mehrparteienhaus genutzten Stellplätze und mindestens sechs Stellplätze vorverkabelt werden müssen.

Der VDIV Deutschland bewertet das Programm als wichtigen Schritt für den Ausbau der E-Mobilität im Mehrfamilienhaus. Zugleich wird die praktische Umsetzung entscheidend sein. Im Interview mit MDR AKTUELL betonte Martin Kaßler, dass nun möglichst schnell möglichst viele Ladepunkte geschaffen werden müssten. Das Prinzip der Mittelvergabe nach Antragseingang erhöhe den Zeitdruck für Verwaltungen und Eigentümergeinschaften allerdings erheblich.

Den Beitrag können Sie hier lesen oder hören: <https://www.mdr.de/nachrichten/deutschland/politik/elektro-e-auto-ladesaeule-foerderung-mehrfamilienhaeuser-100.html>

Energetische Sanierung in WEG braucht endlich politische Realität statt Theorie

Wie gelingt die Energiewende im Wohnungseigentum tatsächlich? Dieser Frage geht Sirius Campus mit einer aktuellen Umfrage zu energetischen Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften nach. Im Mittelpunkt steht damit ein Bereich, in dem politische Zielsetzungen in der Praxis häufig an Finanzierungsfragen, komplexen Entscheidungsprozessen und fehlender Umsetzbarkeit scheitern. Die Befragung ist Teil des

seit 2020 durchgeführten „Monitors zur Energiewende“ und erweitert den Blick nun gezielt auf Mehrfamilienhäuser in Wohnungseigentumsform. Unterstützt wird die Erhebung von EnBW.

Die politische Relevanz des Themas ist erheblich. Wer über Klimaziele, Gebäudeeffizienz und bezahlbares Wohnen spricht, muss die tatsächlichen Rahmenbedingungen in WEG kennen. Frühere Erhebungen zeigen bereits, wie anspruchsvoll die Umsetzung energetischer Sanierungen für Immobilienverwaltungen und Eigentümergemeinschaften ist. Nicht nur fehlende finanzielle Spielräume bremsen Investitionen aus. Hinzu kommen Unsicherheit, mangelnde Orientierung und komplexe Abstimmungs- und Beschlussprozesse.

Gerade deshalb ist eine breite Beteiligung wichtig. Die Umfrage kann belastbare Argumente gegenüber Politik, Verwaltung und Fördermittelgebern liefern und dazu beitragen, die Perspektive der Praxis sichtbar zu machen. Wer teilnimmt, unterstützt das Ziel, aus politischen Anforderungen endlich verlässliche und umsetzbare Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen in WEG zu machen.

Zur Umfrage geht es

hier: <https://Energiewendenbefragung.sawtoothsoftware.comhttps://Energiewendenbefragung.sawtoothsoftware.com>

Heizungswahl wird zum Kostenrisiko: Fraunhofer-Analyse warnt vor steigenden Nebenkosten

Das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz so Anpassungen hin zu mehr Technologieoffenheit beinhalten - könnte damit aber für Mieterinnen und Mieter erhebliche Mehrkosten bedeuten. Darauf weist eine aktuelle Modellrechnung des Fraunhofer-Instituts für System- und Innovationsforschung (ISI) hin.

Hintergrund ist insbesondere die künftig steigende Beimischung teurer, knapper grüner Gase sowie der ab 2027 greifende europäische CO₂-Emissionshandel, der fossile Energieträger zusätzlich verteuert. Damit verlagert sich das Kostenrisiko zunehmend in die Betriebskosten – und damit direkt zu den Mietern.

Für Eigentümerinnen, Eigentümer und Verwaltungen entsteht daraus ein strategisches Spannungsfeld: Während Investitionsentscheidungen bei der Heiztechnik kurzfristig kostengetrieben getroffen werden, wirken sich die Folgekosten langfristig auf die Nebenkostenentwicklung, die Vermietbarkeit und potenzielle Konflikte mit Mietern aus.

Die Ergebnisse unterstreichen zudem das bekannte Nutzer-Investor-Dilemma: Eigentümer entscheiden über die Heiztechnik, während Mieter die laufenden Energiekosten tragen. Die Fraunhofer-Analyse zeigt, dass die Betriebskostennachteile fossiler Systeme perspektivisch sogar bestehende Umlagebegrenzungen übersteigen können. Die Wahl der Heiztechnik wird zunehmend zur wirtschaftlichen und sozialen Risikoentscheidung. Neben Investitionskosten müssen stärker denn je auch langfristige Betriebskosten, regulatorische Entwicklungen und Akzeptanzfragen berücksichtigt werden.

Die Studien „Ergebnisse Einzelgebäude 23.03.2026“ (Fraunhofer ISI, 2026) finden Sie hier: <https://www.isi.fraunhofer.de/de/presse/2026/presseinfo-05-gebaudemodernisierungsgesetz-BUND.html>. Die „EWI-Kurzanalyse zu den Eckpunkten des Gebäudemodernisierungsgesetzes“ (EWI, 2026) ist hier abrufbar: <https://www.ewi.uni-koeln.de/de/publikationen/>.

CO₂-Kostenaufteilungsgesetz: Neues Evaluierungsgutachten zeigt Handlungsbedarf bei Sonderfällen

Das im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie veröffentlichte Evaluierungsgutachten zum CO₂-Kostenaufteilungsgesetz zeigt: In der Breite funktioniert die CO₂-Kostenaufteilung über die Heizkostenabrechnung, für Immobilienverwaltungen bleiben aber vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser, Gasetagenheizungen, Fernwärme und Brennstoffwechsel besonders anspruchsvoll.

Das nun vorliegende Gutachten zur Evaluierung nach § 10 CO₂-Kostenaufteilungsgesetz bestätigt: In der Mehrzahl der Mietverhältnisse wird die CO₂-Kostenaufteilung grundsätzlich effizient und anwendungssicher umgesetzt. Vor allem im Mehrfamilienhausbestand hat sich das Verfahren weitgehend in die bestehenden Abläufe der Heizkostenabrechnung eingefügt.

Gleichzeitig benennt das Gutachten klare Problemfelder für die Praxis. Besondere Herausforderungen bestehen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Gasetagenheizungen, weil die CO₂-Kostenaufteilung hier häufig gar nicht oder nur in Einzelfällen erfolgt und der Verwaltungsaufwand hoch ist. Auch bei der Fernwärme sieht das Gutachten weiterhin Unsicherheiten, etwa wegen fehlerhafter oder verspäteter Emissionsfaktoren und unterschiedlicher Berechnungsmethoden.

Wichtig für Immobilienverwalter ist außerdem: Das Gutachten empfiehlt keinen Wechsel auf Energieausweise als Grundlage der CO₂-Kostenaufteilung. Der verbrauchsbasierte Ansatz soll beibehalten werden. Zugleich zeigt die Evaluierung, dass Mietende im Jahr 2023 in der Praxis einen deutlich höheren Anteil der CO₂-Kosten getragen haben als ursprünglich angestrebt. Das spricht für möglichen gesetzgeberischen Anpassungsbedarf beim Stufenmodell.

Auch beim Brennstoffwechsel sieht das Gutachten weiteren Prüf- und Regelungsbedarf. Für die Verwalterpraxis unterstreicht das die Bedeutung einer sauberen Wirtschaftlichkeitsprüfung und belastbaren Dokumentation. Für Nichtwohngebäude soll es dagegen vorerst bei der pauschalen hälftigen Aufteilung bleiben.

Das Gutachten bringt keine unmittelbare Rechtsänderung, zeigt aber deutlich, wo Immobilienverwaltungen besonders aufmerksam bleiben sollten – bei Sonderfällen in der Abrechnung, bei Fernwärme sowie mit Blick auf mögliche gesetzliche Anpassungen.

https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Evaluationen/Gesetze-Verordnungen/veroeffentlichung-des-evaluationsberichts-zum-co2KostenAufG.pdf?__blob=publicationFile&v=8

4. Mieten, kaufen, wohnen

Mietrechtsreform: Branche warnt vor weniger Angebot und neuen Belastungen

Die Diskussion um die geplante Reform des Wohnraummietrechts nimmt weiter an Fahrt auf. In der Immobilienwirtschaft wächst die Sorge, dass zusätzliche Regulierung nicht zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte beiträgt, sondern gegenteilige Effekte auslösen könnte. Kritisch gesehen wird vor allem, dass immer mehr Vermietungsformen und Vertragsgestaltungen stärker reguliert werden sollen, ohne die eigentlichen Ursachen des Wohnungsmangels wirksam zu adressieren.

Im Mittelpunkt der Kritik steht die Einschätzung, dass der Wohnungsmarkt vor allem unter einem strukturellen Angebotsdefizit leidet. Aus Sicht vieler Marktteilnehmer entstehen hohe Mieten nicht in erster Linie durch fehlende Regulierung, sondern durch zu wenig neu geschaffenen Wohnraum, langwierige Verfahren, hohe Baukosten, steigende Anforderungen und ein insgesamt investitionshemmendes Umfeld. Werden Vermietung und Investitionen durch zusätzliche Vorgaben

weiter erschwert, könnte dies insbesondere private Eigentümerinnen und Eigentümer davon abhalten, Wohnraum anzubieten oder neuen Wohnraum zu schaffen. Problematisch ist, dass sich die politische Debatte stark auf Eingriffe in bestehende Mietverhältnisse konzentriert, während der Neubau und die Aktivierung zusätzlichen Angebots zu wenig gestärkt würden. In der Branche wird darauf hingewiesen, dass mehr Regulierung bei Indexmieten, befristeter Vermietung, möbliertem Wohnen oder Modernisierung zwar punktuell ordnungspolitisch begründet werden kann, insgesamt aber die Gefahr birgt, die wirtschaftliche Attraktivität von Vermietung weiter zu verringern. Das könnte gerade in ohnehin angespannten Märkten dazu führen, dass das Mietwohnungsangebot weiter zurückgeht.

Hinzu kommt die Sorge, dass sich die Knappheit am Mietmarkt in den kommenden Jahren weiter verschärfen könnte. Wenn Investitionen in den Mietwohnungsbestand ausbleiben, Neubauprojekte sich verzögern oder wirtschaftlich nicht mehr tragfähig sind und private Anbieter sich zunehmend zurückziehen, dürfte der Druck auf die Neuvertragsmieten eher steigen als sinken. Auch positive Signale wie anziehende Baugenehmigungszahlen werden in diesem Zusammenhang zurückhaltend bewertet, denn Genehmigungen allein schaffen noch keinen zusätzlichen Wohnraum. Entscheidend bleibt, ob Projekte unter den bestehenden wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen tatsächlich realisiert werden. Hinzu kommen weitere strukturelle Hemmnisse des Wohnungsmarkts. Dazu zählen hohe Eigenkapitalanforderungen beim Immobilienerwerb, gestiegene Erwerbsnebenkosten, erhöhte Finanzierungskosten und regulatorische Anforderungen an Kreditvergaben. Diese Faktoren erschweren nicht nur den Zugang zu Wohneigentum, sondern begrenzen auch die Investitionsspielräume auf dem Mietmarkt. Die Folge kann sein, dass sich sowohl das Angebot an Mietwohnungen als auch die Bildung von Wohneigentum langsamer entwickelt, als es zur Entlastung des Marktes erforderlich wäre.

Vor diesem Hintergrund hat auch der VDIV Deutschland eine ergänzende Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Änderung des Rechts der Wohn und Geschäftsraummiets abgegeben. Der VDIV würdigt darin mehrere vorgesehene Änderungen, unter anderem zur vorübergehenden Vermietung, zur möblierten Vermietung, zu Indexmieten sowie zu den vereinfachten Verfahren bei Modernisierungsmieterhöhungen. Zugleich werden zwei zentrale Punkte des Entwurfs kritisiert: Zum einen lehnt der VDIV Deutschland die vorgesehene starre zeitliche Begrenzung der vorübergehenden Vermietung auf sechs Monate ab. Diese werde den unterschiedlichen Fallgestaltungen in der Praxis nicht gerecht und könne zusätzliche Belastungen für den Wohnungsmarkt nach sich ziehen. Zum anderen ist die geplante Ausweitung der Heilungsmöglichkeit bei ordentlichen Kündigungen wegen Zahlungsverzugs problematisch. Diese könne zu erheblichen wirtschaftlichen Risiken für Vermietende sowie zu Wertungswidersprüchen im Mietrecht führen.

„Aus Sicht des VDIV braucht es vor allem Maßnahmen, die Investitionen erleichtern, Neubau und Modernisierung fördern und zusätzliche Angebotsreserven mobilisieren, statt den Markt durch weitere Detailregulierung zusätzlich zu belasten“, bewertet Martin Kaßler, VDIV-Geschäftsführer, die Situation.

Wohnraumförderung 2025: Über 64.000 Einheiten mit KfW-Programmen bewilligt

Das Bundesbauministerium meldet für 2025 eine „sehr gute“ Nachfrage nach Wohnraumförderung. Über verschiedene KfW-Programme wurden mehr als 64.000 Wohneinheiten unterstützt. Besonders stark nachgefragt waren klimafreundliche Neubauprogramme. Die Förderlandschaft soll 2026 fortgeführt und perspektivisch vereinfacht werden.

Das Bundesbauministerium zieht für das Förderjahr 2025 eine positive Bilanz. Nach Angaben des Hauses wurden über die einschlägigen KfW-Programme mehr als 64.000 Wohneinheiten gefördert.

Die Nachfrage bewertet das Ministerium als „sehr gut“ und verweist auf eine spürbar verbesserte Stimmung im Wohnungssektor.

Den größten Anteil verzeichnete das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN). Hier wurden 36.747 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von rund 4,5 Milliarden Euro bewilligt. Das Programm richtet sich an Investoren, Genossenschaften, Unternehmen und Privatpersonen und unterstützt den Neubau sowie den Ersterwerb energieeffizienter Gebäude.

Im Segment „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) wurden 8.214 Wohneinheiten mit Förderzusagen in Höhe von rund 859 Millionen Euro gefördert. Über die „Wohneigentumsförderung für Familien“ (WEF) erhielten 4.554 Wohneinheiten eine Zusage mit einem Kreditvolumen von 843,5 Millionen Euro. Kleinere Kontingente entfielen auf Programme wie „Jung kauft Alt“ mit 690 Förderzusagen sowie auf das genossenschaftliche Wohnen mit 390 Zusagen.

Ein zusätzlicher Impuls ging von der zum 16. Dezember 2025 wiedereingeführten, auf vier Jahre befristeten Neubauförderung für den Effizienzhausstandard 55 aus. Bis Jahresende wurden hier bereits 13.988 Wohneinheiten mit einem Kreditvolumen von 1,3 Milliarden Euro bewilligt.

Für 2026 ist die Fortführung der Programme vorgesehen. Perspektivisch kündigt das Ministerium eine Vereinfachung der Förderlandschaft an. Für die Immobilienverwaltung bleibt damit die Förderarchitektur ein zentrales Steuerungsinstrument bei Neubau- und Erwerbsentscheidungen. Die Kombination aus energiepolitischen Anforderungen und verbesserten Finanzierungskonditionen dürfte maßgeblich darüber entscheiden, wie stark Investitionen in den Wohnungsbestand und Neubauprojekte im laufenden Jahr anziehen.

Neubaumieten von 20 Euro/qm etablieren sich als neue Benchmark in deutschen Großstädten

Laut Wohnungsmarktbericht 2026 von Empirica werden Neubaumieten von 18 bis 20 Euro pro Quadratmeter in Großstädten zum neuen Normal. Die kalkulatorischen Baukosten setzen die Benchmark, Bestandsmieten ziehen bei Wiedervermietung nach. Für Mieter steigt die Belastung, Investoren sehen wieder Perspektiven.

Der Wohnungsmarktbericht 2026 des Berliner Instituts Empirica markiert einen strukturellen Wendepunkt im Neubausegment. Demnach liegt die kalkulatorische Miete, abgeleitet aus Bau- und Grundstückskosten, in westdeutschen Großstädten bei rund 20 Euro pro Quadratmeter. In mittleren Städten und Landkreisen bewegt sie sich ein bis zwei Euro darunter, an Hochpreisstandorten darüber.

Nach Einschätzung der Analysten setzt sich dieses Niveau zunehmend als neue Marktrealität durch. Was lange als vorübergehende Preisspitze gewertet wurde, etabliert sich als nachhaltiger Referenzwert. Bislang wird das Niveau vor allem in München und Umland, Frankfurt sowie Hamburg erreicht. Perspektivisch dürfte es sich jedoch nahezu bundesweit durchsetzen. Ein flächendeckender Neubauboom ist dennoch kurzfristig nicht zu erwarten, auch wenn die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte wieder in Sichtweite rückt.

Die Entwicklung im Neubau wirkt unmittelbar auf den Bestand. 2025 stiegen die inserierten Wiedervermietungs-mieten bundesweit um 4,4 Prozent. Für das laufende Jahr sowie die Folgejahre prognostiziert Empirica weitere Zuwächse von drei bis vier Prozent jährlich. Mittelfristig werden bei Wiedervermietung in westdeutschen Großstädten 15 bis 16 Euro pro Quadratmeter erwartet, in mittleren Städten 13 bis 14 Euro. In Metropolen sind diese Werte im Bestand bereits nahezu erreicht, während in mittleren Städten noch Aufholpotenzial besteht.

Für Mieterinnen und Mieter bedeutet diese Dynamik eine steigende Belastungsquote, da nominale Einkommenszuwächse nach Einschätzung von Empirica künftig schwächer ausfallen dürften. Für

Bestandshalter und Projektentwickler hingegen verbessern sich die Rahmenbedingungen für wirtschaftlich tragfähige Neubauprojekte.

Für die Immobilienverwaltung gewinnt damit die strategische Mietpreispositionierung an Bedeutung. Marktgerechte Kalkulation, Portfoliosteuerung und eine differenzierte Betrachtung regionaler Dynamiken werden entscheidend, um zwischen Regulierung, Kostenentwicklung und Nachfrageentwicklung tragfähige Geschäftsmodelle zu sichern.

Steigende Prämien und Klimarisiken: Wo Gebäude noch versicherbar sind

Die Versicherungsbranche verzeichnete 2025 steigende Beitragseinnahmen – jedoch vor allem inflationsbedingt. Höhere Schadenkosten und zunehmende Klimarisiken treiben die Prämien, insbesondere in der Wohngebäudeversicherung. In Hochrisikozonen bleibt Versicherungsschutz möglich, jedoch zu deutlich höheren Konditionen.

Die deutsche Versicherungswirtschaft hat 2025 Beitragseinnahmen in Höhe von 254 Milliarden Euro erzielt – ein Plus von 6,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Nach Einschätzung führender Branchenvertreter ist dieses Wachstum jedoch primär preisgetrieben. Real erhalten Versicherte kein erweitertes Leistungsniveau, sondern zahlen höhere Prämien zur Deckung gestiegener Schadenkosten.

Besonders betroffen sind die Kfz-, Kranken- und Wohngebäudeversicherung. Steigende Werkstattlöhne, Ersatzteilpreise und Baukosten wirken sich unmittelbar auf die Schadenaufwendungen aus. Einzelne Werkstattstunden erreichen inzwischen Kostenniveaus von bis zu 300 Euro. Diese Entwicklungen werden über die Prämien an das Versichertenkollektiv weitergegeben.

Hinzu kommt die zunehmende Relevanz von Elementarrisiken. Zwar war das Jahr 2025 im Hinblick auf Naturgefahren vergleichsweise schadenarm, langfristig verzeichnet die Branche jedoch einen kontinuierlichen Anstieg witterungsbedingter Schäden. Versicherer reagieren mit angepassten Rückstellungen und risikoadäquater Prämienkalkulation.

Eine verpflichtende Elementarschadenversicherung wird seitens der Branche kritisch gesehen. Statt einer gesetzlichen Pflichtlösung wird ein Opt-out-Modell favorisiert, bei dem eine Elementarabsicherung standardmäßig Bestandteil der Wohngebäudeversicherung ist, jedoch aktiv abgewählt werden kann. Bereits heute liegt die Durchdringung im Neugeschäft bei rund 80 Prozent.

Für den Immobiliensektor besonders relevant sind exponierte Lagen. Rund 400.000 Gebäude befinden sich in Zone-4-Gebieten mit statistisch häufigeren Schadenereignissen. Versicherungsschutz bleibt dort grundsätzlich möglich, allerdings häufig nur mit erhöhten Prämien oder Selbstbehalten. Gleichzeitig entstehen jährlich zusätzliche Neubauten in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten, was das langfristige Risikoprofil weiter verschärft.

Für Eigentümer und Eigentümerinnen und Immobilienverwaltungen bedeutet dies eine veränderte Risikobewertung. Versicherbarkeit ist in Deutschland weiterhin gegeben, jedoch zunehmend differenziert nach Lage und Schadenhistorie. Prämienentwicklung, Selbstbehaltsmodelle und bauliche Präventionsmaßnahmen werden zu zentralen Steuerungsgrößen im Asset- und Risikomanagement.

Ifo-Institut warnt vor weiterer Verschärfung der Mietpreisbremse

Eine weitere Verschärfung der Mietpreisbremse könnte die Wohnungsnot nach Einschätzung des Ifo-Instituts zusätzlich verschärfen. Der Eingriff in den Mietmarkt bremst Investitionen in den Neubau und verringert zugleich die Flexibilität bei der Nutzung

bestehender Wohnungen. Dadurch bleibe Wohnraum häufiger in Strukturen gebunden, die nicht mehr zum tatsächlichen Bedarf passen.

Nach Analysen des Instituts liegen die Mieten für Neubauten deutlich über den Bestandsmieten, bundesweit um rund 30 Prozent, in attraktiven Großstädten teils um nahezu 50 Prozent. Das erschwere Umzüge und mindere die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt. Besonders betroffen seien junge Wohnungssuchende, während ältere Menschen häufiger in zu großen Wohnungen verbleiben.

Auch mit Blick auf möblierte und befristete Mietverhältnisse verweisen aktuelle Untersuchungen auf Ausweichbewegungen infolge bestehender Regulierung. In großen Städten mit Mietpreisbremse ist der Anteil solcher Angebote in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Aus Sicht des Ifo-Instituts kommt es daher weniger auf zusätzliche Regulierungen als auf Maßnahmen an, die Neubau fördern und die Nutzung des Bestands verbessern.

Grunderwerbsteuer senken, Eigentumsbildung erleichtern

Das ifs Institut Wohneigentum fordert gemeinsam mit Partnern aus Eigentümer- und Verbraucherschutzorganisationen sowie aus der Immobilien-, Bau- und Finanzierungsbranche, unter anderem mit dem VDIV, eine spürbare Entlastung bei der Grunderwerbsteuer. Ziel ist es, den Erwerb selbstgenutzter Immobilien zu erleichtern, den Generationenwechsel im Bestand zu unterstützen und mehr Haushalten den Zugang zu Wohneigentum zu eröffnen.

Konkret werden zwei Reformschritte vorgeschlagen: Zum einen soll die Grunderwerbsteuer für Ersterwerbende bis zu einer regional differenzierten Wertgrenze vollständig entfallen oder deutlich reduziert werden. Zum anderen spricht sich das Institut für eine Portabilitätsregelung aus. Danach soll die beim Kauf einer selbstgenutzten Immobilie gezahlte Grunderwerbsteuer auf einen späteren Ersatzkauf angerechnet werden können.

Hintergrund sind die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Kaufnebenkosten. Nach Einschätzung des ifs ist damit vor allem das notwendige Eigenkapital zu einer zentralen Hürde für den Eigentumserwerb geworden. Besonders junge Haushalte scheiterten häufig nicht an der monatlichen Finanzierungsrate, sondern an den einmaligen Erwerbskosten. Zugleich erschwere die Grunderwerbsteuer auch Umzüge innerhalb des selbstgenutzten Eigentums, etwa bei berufsbedingten Wechseln, wachsendem Platzbedarf oder dem Umzug in eine kleinere altersgerechte Wohnung.

Nach Auffassung des Instituts würde eine Reform daher nicht nur Ersterwerbende entlasten, sondern auch die Mobilität erhöhen und den Generationenwechsel im Eigenheimbestand erleichtern. Bund und Länder sollten deshalb zeitnah einen „Grunderwerbsteuergipfel“ auf Ebene der Finanz- und Bauminister organisieren, um die Eckpunkte einer entsprechenden Reform des Grunderwerbsteuergesetzes festzulegen.

[Das Verbände-Schreiben finden Sie hier.](#)

Empirica-Analyse: Eigentumserwerb für Erstkäufer schwierig

Für junge Haushalte ist der Weg in die eigenen vier Wände in den vergangenen Jahren deutlich schwieriger geworden. Das zeigt eine aktuelle Analyse von Empirica. Demnach verfügten 2025 nur noch 5,7 Prozent der Mieterhaushalte im Alter von 30 bis 44 Jahren über ausreichend Eigenkapital, um eine typische Immobilie in ihrer Region erwerben zu können. Zum Vergleich: 2007 lag dieser Anteil noch bei 9,9 Prozent.

Neben dem Eigenkapital ist seit der Zinswende 2022 auch das Einkommen stärker zum limitierenden Faktor geworden. Während zwischen 2007 und 2021 meist mehr als die Hälfte der

betrachteten Haushalte die Einkommenshürde für eine Finanzierung genommen hätte, waren es 2025 nur noch 39 Prozent. Grundlage der Berechnung ist die Annahme, dass Käufer 20 Prozent Eigenkapital zuzüglich Erwerbsnebenkosten aufbringen und nicht mehr als 35 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Zins und Tilgung einsetzen.

Besonders schwierig bleibt der Eigentumserwerb in den großen Städten. In Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München verfügten 2025 im Schnitt nur 4,1 Prozent der jungen Mieterhaushalte über genügend Eigenkapital. In Berlin lag der Anteil sogar bei lediglich 2,1 Prozent.

Die Analyse macht deutlich, dass Wohneigentum für Erstkäufer in vielen Regionen weiter in die Ferne rückt. Vor allem hohe Eigenkapitalanforderungen und gestiegene Finanzierungskosten bleiben zentrale Hürden. Mehr dazu finden Sie hier: <https://www.empirica-institut.de/nachrichten/details/nachricht/lbsempirica-erschwinglichkeitsbarometer-regionale-ersterwerber-potenziale-2026/>