HT Green Multi Assets GmbH

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 4/2025 | Lesezeit: 34 Min.

1. Aktuelle Gerichtsurteile

Entziehungsklage: Abmahnung durch, aufgrund und ohne Beschluss

»Wer sein Hausgeld nicht oder unregelmäßig zahlt oder den Gemeinschaftsfrieden wiederholt gröblich stört, fliegt raus!«. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht die Entziehung von Wohnungseigentum als Ultima Ratio vor. Geregelt ist das in § 17 WEG. Um dem betroffenen Wohnungseigentümer unmissverständlich klarzumachen, dass seine Gemeinschaft ihn auf zwangsweise Veräußerung in Anspruch nehmen kann, muss er abgemahnt werden. Der Bundesgerichtshof (BGH) äußert sich zum Rechtsschutz gegen Abmahnungen und verschiedene Wege, die Gemeinschaft und Verwalter einschlagen können.

Mit Urteil vom 4.7.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 77/24 entschied der BGH, dass ein Beschluss, in dem die Gemeinschaft eine Abmahnung ausspricht (Abmahnungsbeschluss), gerichtlich gleichermaßen selbständig anfechtbar ist wie ein Beschluss, der den Verwalter mit dem Ausspruch einer Abmahnung beauftragt, und zwar selbst dann, wenn dieser Ermächtigungsbeschluss die Anforderungen an eine wirksame Abmahnung nicht erfüllt, weil er dem abzumahnenden Wohnungseigentümer das beanstandete Verhalten und die Gefahr der Entziehung seines Sondereigentums nicht vor Augen führt.

Der Fall

Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin und früheres Mitglied des Verwaltungsbeirats. Die Gemeinschaft hat ein Dienstverhältnis mit Frau B. wegen Schlechterfüllung gekündigt. Möglicherweise ging es um Hausmeisterdienste o. ä. Die Einzelheiten sind umstritten und Frau B. hat gegen die Kündigung anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen. In einer Eigentümerversammlung vom 24.1.2023 wurde beschlossen, die Klägerin durch die „Hausverwaltung“ für ihr „WEG- schädigendes“ Verhalten abzumahnen. Die Klägerin habe sich gegen die Interessen der GdWE gestellt, der Frau B. Schützenhilfe geleistet, die Argumentation des gegnerischen Rechtsanwalts aufgegriffen und darüber hinaus siebenmal ihre Kontovollmacht zur Einsichtnahme in die Verwaltungskonten missbraucht, nachdem sie aus dem Beirat ausgeschieden war. Mit Schreiben vom 1.2.2023 mahnte der Verwalter die Klägerin entsprechend den Vorgaben des Beschlusses ab. Die Anfechtungsklage der Klägerin wurde von Amtsgericht und Landgericht Köln als unzulässig abgewiesen. Die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin war erfolgreich, ihre Revision aber nicht, weil die Klage im Ergebnis jedenfalls unbegründet sei.

Die Entscheidung

Im Gegensatz zu den Kölner Gerichten bejaht der BGH das Rechtsschutzbedürfnis. Dass der Beschluss vollzogen worden sei, beseitige es nicht. Denn der Beschluss sei Grundlage für eine Abmahnung und eine mögliche spätere Entziehungsklage. Dass der Beschluss die Abmahnung nicht selbst beinhalte, sondern vorbereite, mache rechtlich ebenfalls keinen Unterschied. Rechtsschutz durch eine Anfechtungsklage sei eröffnet, allerdings beschränkt auf formelle Einwendungen. Ob die dem Wohnungseigentümer zur Last gelegten Vorwürfe zutreffen und ausreichen, um von ihm die Veräußerung des Wohnungseigentums beanspruchen zu können, sei der Entziehungsklage vorbehalten. Weil die Klägerin keine formellen Beschlussmängel gegen den Beschluss, sie abzumahnen, geltend gemacht habe, sei die Anfechtungsklage unbegründet.

Fazit für den Verwalter

Einer erfolgreichen Entziehungsklage muss eine Abmahnung vorausgehen. Eine Abmahnung kann, muss aber nicht durch Beschluss erfolgen. Erfolgt sie durch Beschluss, gibt es zwei Möglichkeiten: entweder ist die Abmahnung direkt Gegenstand des Beschlusses oder sie ermächtigt und beauftragt den Verwalter, die Abmahnung auszusprechen. Die Abmahnung erfolgt also entweder durch (im) Beschluss oder aufgrund eines Beschlusses. Sobald ein Beschluss in der Welt ist, ist er gerichtlich angreifbar, allerdings beschränkt auf formelle Einwendungen, beispielsweise eine fehlende Ankündigung in der Tagesordnung, eine Verletzung von Einladungsfrist oder Nichtöffentlichkeit oder eine mangelhafte Bestimmtheit. Der BGH spricht eine dritte Variante an: der Verwalter als vertretungsbefugtes Organ der GdWE kann eine Abmahnung ohne vorherige Beschlussfassung aussprechen. Das darf der Verwalter unter Umständen, beispielsweise unter den Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG, wenn eine unverzügliche Abmahnung geboten und ein Zuwarten bis zu der nächsten Eigentümerversammlung untunlich ist.

Eine Abmahnung muss das Fehlverhalten, dessen wegen abgemahnt wird, so konkret beschreiben, dass der Empfänger nachvollziehen kann, was ihm zur Last gelegt wird. Der Störer muss aufgefordert werden, sich ab sofort gemeinschaftskonform zu verhalten. In der Abmahnung muss unmissverständlich zum Ausdruck gebracht werden, dass bei Fortsetzung des Fehlverhaltens die Entziehung des Wohnungseigentums droht. Fehlt es daran, liegt keine wirksame Abmahnung vor, sondern – wie im Fall – allenfalls eine Aufforderung zur Unterlassung.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Wohnungseigentümer, die abgemahnt werden oder abgemahnt werden sollen, sollten sich überlegen, ob sie eine Anfechtungsklage erheben. In der Regel ist diese aussichtslos. Anders kann es ausnahmsweise sein, wenn der Beschluss auf einem formellen Mangel beruht (Kausalität). Der Kläger muss diesen formellen Mangel und die Kausalität innerhalb der Klagebegründungsfrist schlüssig begründen.

Wohnungseigentümern fehlt die Beschlusskompetenz, um Tatsachen oder Rechtsfolgen, die objektiv nicht vorliegen, „herbei zu beschließen“. Ob Wohnungseigentum entzogen werden darf, bleibt der gerichtlichen Klärung im Entziehungsprozess vorbehalten. Gleiches gilt für Aufforderungsbeschlüsse. Ob ein Wohnungseigentümer zur Unterlassung eines ihm vorgehaltenen Verhaltens verpflichtet ist, muss im Streitfall das mit der Sache befasste Gericht klären.

Fazit für die Gemeinschaft

Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt die GdWE zur Zwangsvollstreckung. Das Gleiche gilt für Schuldtitel im Sinne des § 794 der Zivilprozessordnung, durch die sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet. Ein Wohnungseigentümer, der rechtskräftig zur Veräußerung verurteilt ist, hat bei Beschlussfassungen kein Stimmrecht mehr (§ 25 Abs. 4 Variante 3 WEG).

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

3, 2, 1, keins! Keine Alternativangebote bei RA und Gutachter

Eine rechtssichere Beschlussfassung über die Beauftragung von Rechtsanwalt oder Privatgutachter (Bausachverständiger) setzt keine Alternativangebote voraus. Die bundesweit verbreitete Forderung vieler Instanzgerichte nach „mindestens“ drei Vergleichsangeboten im Beschlusszeitpunkt gerät mehr und mehr ins Wanken. Obschon der Bundesgerichtshof (BGH) eine derartige Vorgabe niemals aufstellte, fordern Amts- und Landgerichte unbeirrt drei Vergleichsangebote. Obwohl der BGH mehrfach zum Ausdruck brachte, dass es eine derartige Doktrin nicht gibt, muss die Verwalterpraxis angesichts des Anfechtungsrisikos vorsichtig sein und sich im Zweifel fügen. Nun - so scheint es - ist dem BGH wieder mal „der Kragen geplatzt“. Jedenfalls für die Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts oder von Gutachtern im Hinblick auf die Feststellung und Rechtsverfolgung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum müssen keine Alternativangebote anderer Rechtsanwälte bzw. Gutachter vorliegen.

Mit Urteil vom 18.07.2025 zum Aktenzeichen V ZR 76/24 entschied der BGH nicht nur, dass eine hinreichende Tatsachengrundlage (Entscheidungsgrundlage) auch durch ein einziges Angebot gewährleistet sein kann, sondern darüber hinaus, dass es im Ermessen der Wohnungseigentümer liegt, im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eine vom Verwalter ohne vorherigen Beschluss veranlasste Anwalts- der Gutachterbeauftragung

nachträglich zu genehmigen, und zwar jedenfalls dann, wenn die beauftragte Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach.

Der Fall

Die Klägerin ist Bauträgerin und Mitglied der beklagten GdWE. Coronabedingt fand 2020 keine Eigentümerversammlung statt. Vor dem Hintergrund der im Oktober 2021 drohenden Verjährung von Mängelansprüchen aus den Bauträgerverträgen beauftragte der Verwalter im Frühjahr 2021 drei Sachverständige im Namen der GdWE mit einer Bestandsaufnahme zur Mängelfeststellung. Die Begutachtung ergab einen Mängelbeseitigungsaufwand von knapp 470.000 EUR. Die Gutachter berechneten knapp 50.000 EUR Honorar. Der Verwalter beauftragte im Namen der GdWE eine Rechtsanwaltskanzlei. Beschlussfassungen gingen diesen vier Vertragsschlüssen nicht voraus. (Erst) In einer Versammlung im Juli 2021 wurde mehrheitlich beschlossen, die erteilten Aufträge und bisherigen Kosten nachträglich zu genehmigen (TOP 6), die Rechtsanwaltskanzlei mit der außergerichtlichen und notfalls gerichtlichen Geltendmachung eines Kostenvorschusses zur Beseitigung der gutachterlich festgestellten Mängel zu beauftragen (TOP 7d) und hierzu mit der Kanzlei eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen, deren Stundensätze 300,00 EUR netto je Anwaltsstunde und 150,00 EUR netto je Sekretariatsstunde nicht überschreiten dürfen (TOP 8). Das Amtsgericht München wies die Anfechtungsklage ab, das Landgericht München I gab ihr in der Berufungsinstanz statt. Die Nichtzulassungsbeschwerde und Revision der GdWE waren erfolgreich. Der BGH hält die Beschlüsse für rechtens.

Die Entscheidung

Der BGH sieht die Grundsätze einer ordnungsmäßigen Verwaltung durch die hier eingeschlagene Vorgehensweise gewahrt. Dahinstehen konnte, ob der Verwalter die Aufträge ohne vorherigen Beschluss erteilen durfte. Jedenfalls sei die GdWE berechtigt gewesen, die erteilten Aufträge nachträglich zu genehmigen, da sie angesichts der erkennbaren Mängel und drohenden Verjährung ordnungsmäßig waren. Zwar sei es richtig, dass die Bestandskraft der Genehmigungsbeschlüsse eine Art Entlastungswirkung („Einzelfallabsolution“) zugunsten des Verwalters darstellen, was in dem vorliegenden Fall aber unbedenklich gewesen sei. Die Klägerin (Bauträgerin) habe nicht darlegen können, dass Begutachtung und Rechtsverfolgung erkennbar unnötig oder die Gutachter und Rechtsanwaltskanzlei personell oder fachlich untauglich gewesen seien.

Der in der amts- und der landgerichtlichen Rechtsprechung sowie in Teilen des Schrifttums vertretenen Ansicht, vor jedweder Verwaltungsmaßnahme, die nicht nur unerhebliche finanzielle Aufwendungen erfordere, sei die Einholung von – zumeist drei – Vergleichsangeboten erforderlich, um für eine Entscheidungsgrundlage zu sorgen, erteilt der BGH eine Absage. Der BGH betont, dass aus seiner Rechtsprechung eine allgemeine Pflicht zur Einholung von Alternativangeboten nicht hervorgehe. Speziell bei der Beauftragung eines Rechtsanwalts sie dies nicht erforderlich, weil Stundensatz und Zeitkontingent den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote ohnehin nicht aufzeigen können.

Fazit für den Verwalter

„Wer nicht wagt, der nicht gewinnt“ – so mag man dem Verwalter im vorliegenden Fall zurufen. Unzweifelhaft konnte der Verwalter Sachverständigenvertrag und Rechtsanwaltsvertrag namens der GdWE wirksam schließen und die GdWE binden. Seine gesetzliche Vertretungsmacht aus § 9b WEG deckt das. Angesichts der Gutachterkosten von 50.000 EUR und sicherlich – der Sachverhalt lässt die Höhe nicht erkennen – nicht unbeträchtlicher Rechtsanwaltskosten durfte er das ohne Beschluss aber nicht, da die Voraussetzungen von § 27 Abs. 1 WEG nicht vorlagen. Die Ausgaben lagen erkennbar über 2% - 5% des Gesamtbudgets des laufenden Wirtschaftsplanes und auch von 3.000 - 5.000 EUR, wie sie von manchen Gerichten und Autoren als pauschale „Bagatell-Obergrenze“ gezogen werden. Eine höchstrichterliche Klärung der umstrittenen Rechtslage steht nach wie vor aus.

Obwohl die Verträge wirksam geschlossen waren, durften die Wohnungseigentümer sie nachträglich genehmigen. Das schafft einerseits Rechtssicherheit und Rechtsklarheit innerhalb der GdWE, kann aber auch „Regressgelüste“ einzelner Wohnungseigentümer gegen GdWE und den Verwalter im Keim ersticken. Dies gilt jedenfalls dann, wenn – wie hier – die Vorgehensweise angesichts der Anhaltspunkte für verschiedene Baumängel ordnungsmäßig erschienen. Dadurch, dass Rechtsanwalt und Gutachter bereits auf Basis wirksamer Mandate bzw. Verträge mit der Angelegenheit befasst waren und ihre vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der GdWE ordnungsmäßig erfüllten, wäre es reine Förmelei, wenn man vom Verwalter für die nachträgliche Genehmigung die Einholung von Alternativangeboten fordern wollte. Die Situation ist nach Sinn und Zweck nicht anders als bei der Beauftragung eines Folgeauftrages mit gleichem Leistungsbild an denselben, bereits erfolgreich bzw. beanstandungslos tätigen Auftragnehmer der GdWE - hier verlangt die ganz herrschende Meinung keine Vergleichsangebote. Berücksichtigt man außerdem, dass

die Mehrheit unter 3 Anbietern ohnehin den bereits tätigen Rechtsanwalt oder Sachverständigen „genehmigen“ dürfen, würde die Forderung nach 2 weiteren Angeboten evident zur Farce werden.

Der Verwalter darf gemäß § 27 Abs. 2 WEG Delegationsbeschlüsse für die Beauftragung von Rechtsanwälten oder Privatgutachtern (Bausachverständigen etc.) auf Basis von Honorarvereinbarungen herbeiführen. In Bezug auf die Passivvertretung der GdWE gegenüber Beschlussklagen verweisen wir auf unsere Newsletter vom 17.09.2021 (mit Musterbeschluss) und 16.10.2023 zu einem Urteil des Landgerichts Karlsruhe, das durch die BGH-Entscheidung hinfällig sein dürfte.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Nicht nur Verwalter, sondern auch Wohnungseigentümer sind aufgerufen, Vergleichsangebote einzuholen, wenn er der Auffassung ist, die Beschlussfassung im Hinblick auf ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis verbessern zu können. Wohnungseigentümer haben bei der Beschlussfassung über Verwaltungsmaßnahmen, zu denen auch Vertragsabschlüsse jeder Art gehören, einen weiten Ermessensspielraum. Zwar müssen sie das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auch die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer. Gleichwohl eröffnet sich der Mehrheit ein weiter Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum. Die Mehrheit ist berechtigt, Kosten und Nutzen bzw. Preis und Gegenleistung gegenüberzustellen und sich am Ende beispielsweise für das teuerste Angebot zu entscheiden.

Die Klägerin ist Bauträgerin und Wohnungseigentümerin. Bei der Abstimmung über die Rechtsverfolgung ihr gegenüber war sie vom Stimmrecht ausgeschlossen (§ 25 Abs. 4) Variante 2 WEG). Inwieweit dies auch für vorbereitende oder begleitende Maßnahmen gilt, etwa die Beauftragung einer gutachterlichen Bestandsaufnahme und die Finanzierung von Gutachten und Prozessführung ist eine höchstrichterlich noch nicht geklärte Frage. Die GdWE ist zwar nicht Partei der Bauträgerverträge, nach dem Gesetz aber für die Verfolgung von Mängelansprüchen aus den individuellen Verträgen zuständig.

Fazit für die Gemeinschaft

Im gerichtlichen Verfahren dürfen die gesetzlichen Rechtsanwaltsgebühren durch eine Vergütungsvereinbarung nicht unterschritten werden. Es gelten berufsrechtliche und wettbewerbsrechtliche Verbote. Im außergerichtlichen Bereich gibt es Spielraum. In der Praxis ist der Abschluss von Vergütungsvereinbarungen weit verbreitet mit Stundensätzen, die sich oft zwischen 200 EUR bis 400 EUR pro Stunde netto zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer bewegen. Im Fall beurteilte der BGH die Billigung der Höhe des Anwaltshonorars in Anbetracht der besonderen Gesamtumstände als ermessensfehlerfrei. Nicht nur der „Verjährungsdruck“, sondern auch das spezielle Rechtsgebiet (WEG-Recht verknüpft mit Baurecht) werden als Argumente angeführt (Rn. 29 der Urteilsgründe), und auch die Aufspaltung in Anwalts- und Sekretariatsstunde hält der BGH für vertretbar (Rn. 30).

Eine Vereinbarung über die Anwaltsvergütung bedarf der Textform. Sie muss als Vergütungsvereinbarung oder in vergleichbarer Weise bezeichnet werden, von anderen Vereinbarungen (z.B. Haftungsbeschränkung) mit Ausnahme der Auftragserteilung deutlich abgesetzt sein und darf nicht in der Vollmacht enthalten sein (§ 3a Abs. 1 Rechtsanwaltsvergütungsgesetz – RVG). Vor unangemessen hohen Vergütungsvereinbarungen ist der Mandant durch § 3a Abs. 3 Satz 1 RVG geschützt, wonach die Vergütung im Streitfall bis auf die gesetzliche Vergütung herabgesetzt werden darf. Im amtlichen Leitsatz spricht der BGH von „Honorarvereinbarung“. Dies ist der Oberbegriff für Vergütungs- und Gebührenvereinbarungen (§ 34 RVG). Letztere betreffen nicht die Vertretung nach außen, sondern eine Beratung im Innenverhältnis ohne Vertretung.

Was der BGH hier für Rechtsanwälte und Gutachter entschieden hat, dürfte entsprechend gelten für vergleichbare Auftragnehmer, wie z.B. Architekten, Ingenieure oder sonstige Fachplaner.

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

BGH-Urteil verunsichert Branche: Rechtssicherheit für Mieterstrom- und Quartierslösungen gefordert

Das BGH-Urteil vom 13. Mai 2025 (Az. EnVR 18/23) zur Auslegung des Kundenanlagenprivilegs im Mieterstrombereich bringt viele geplante Projekte ins Wanken. Der VDIV fordert dringend eine gesetzliche Klarstellung und konkrete Übergangslösungen für Investoren, Dienstleister und Immobilienverwaltungen.

Mit dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 13. Mai 2025 (Az. EnVR 18/23) zur Auslegung des Kundenanlagenprivilegs drohen Mieterstrom- und Quartiersprojekte in Deutschland ins Stocken zu geraten. Die veröffentlichte Urteilsbegründung hat bei Immobilienverwaltungen, Energiedienstleistern und Investoren erhebliche Unsicherheit ausgelöst – insbesondere bei der Planung und Umsetzung quartiersbezogener Versorgungskonzepte, bei denen mehrere Gebäude über einen gemeinsamen Netzanschlusspunkt verbunden werden sollen.

Der BGH betont in seiner Urteilsbegründung, dass eine richtlinienkonforme Auslegung geboten sei, und verweist auf Spielräume über Hausverteileranlagen oder Eigenversorgung. Gleichzeitig macht das Gericht jedoch deutlich, dass Anlagen, die im Sinne der EU-Richtlinie als Verteilnetz gelten, nicht mehr unter das sogenannte Kundenanlagenprivileg fallen. Wo allerdings die Grenze zwischen Kundenanlage und Verteilnetz zu ziehen ist, bleibt offen. Gerade für größere Quartierslösungen, die auf dezentrale Versorgung mit Photovoltaik, Blockheizkraftwerken oder Wärmepumpen setzen, entstehen dadurch Probleme. Trotz vorhandener technischer Konzepte, genehmigter Planungen und oft sogar vorbereiteter Infrastruktur fehlt nun die rechtssichere Grundlage für die Umsetzung. Die Folge: Investoren ziehen sich zurück, Energiedienstleister stoppen laufende Planungen, Projekte werden auf Eis gelegt.

Diese Unsicherheit gefährdet zentrale Ziele der Energiewende im Gebäudebereich. Dezentrale, mieterfreundliche Strom- und Wärmekonzepte sind ein wesentlicher Bestandteil der angestrebten Transformation – sowohl unter klimapolitischen als auch unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten. Der VDIV Deutschland hat daher am 31. Juli 2025 in einem Schreiben Bundesministerin Reiche aufgefordert, kurzfristig für Klarheit zu sorgen: Eine gesetzliche Präzisierung des Kundenanlagenbegriffs ist ebenso erforderlich wie praxistaugliche Übergangslösungen durch die Bundesnetzagentur. Nur so lässt sich verhindern, dass innovative Versorgungskonzepte in der Praxis scheitern – obwohl politisch gewollt und technisch realisierbar.

2. Relevante Gesetzesnovellen

Referentenentwurf: neues Arbeitsmarktstärkungsgesetz soll steuerliche Entlastungen und mehr Flexibilität bringen

Mit dem Entwurf des Arbeitsmarktstärkungsgesetzes setzt die Bundesregierung auf Flexibilität und steuerliche Entlastungen. Immobilienverwaltungen profitieren von klareren Regeln bei Überstunden und steuerfreien Zuschlägen.

Mit dem ersten Referentenentwurf zum Arbeitsmarktstärkungsgesetz nimmt die Bundesregierung ein zentrales Reformvorhaben des Koalitionsvertrags 2025 in Angriff. Ziel ist es, bestehende Unsicherheiten im Arbeitsrecht zu beseitigen und gleichzeitig Anreize für mehr Flexibilität zu schaffen. Für Immobilienverwaltungen eröffnet sich dadurch eine Reihe von Perspektiven, die sowohl im Tagesgeschäft als auch in der langfristigen Personalbindung Wirkung entfalten können.

Im Fokus des Entwurfs stehen steuerliche Erleichterungen. Vorgesehen ist ein monatlicher Steuerfreibetrag von 2.000 Euro bei sozialversicherungspflichtigen Einkünften aus nichtselbständiger Beschäftigung. Hinzu kommt die Steuerfreiheit von Überstundenzuschlägen, beispielsweise für Sonn-, Feiertags- und Nachtarbeit. Ergänzend sollen einmalige Prämienzahlungen für die Aufstockung der wöchentlichen Arbeitszeit bis zu 4.500 Euro steuerfrei gestellt werden.

Für Immobilienverwaltungen, in denen Arbeitszeiten häufig durch Eigentümerversammlungen, kurzfristige Ortstermine oder saisonale Belastungsspitzen geprägt sind, bedeutet dies eine deutliche Entlastung. Gerade die Steuerfreiheit von Überstunden und Prämienzahlungen kann die Bereitschaft der Beschäftigten erhöhen, zusätzliche Aufgaben zu übernehmen.

Darüber hinaus können die neuen Regelungen zur Stärkung der Personalbindung beitragen. Verwaltungen können ihre Mitarbeitenden gezielter motivieren und zugleich mit einer vereinfachten Lohnabrechnung den administrativen Aufwand reduzieren.

Auch wenn es sich derzeit noch um einen Referentenentwurf handelt, signalisiert die Vorlage einen wichtigen Schritt in Richtung eines modernisierten Arbeitsrechts. Der Gesetzgebungsprozess wird nun in den kommenden Monaten weiter voranschreiten. Für die Immobilienwirtschaft ist entscheidend, dass

Flexibilität, Planungssicherheit und steuerliche Anreize miteinander kombiniert werden. „Wird der Entwurf umgesetzt, kann er nicht nur die Personalbindung stärken, sondern auch die Attraktivität der Branche erhöhen“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.

SEPA-Sicherheitsmaßnahme: Verification of Payee seit 9. Oktober 2025 Pflicht

Mit der EU-Verordnung 2024/886 wird „Verification of Payee“ verpflichtend. Seit Anfang Oktober müssen Banken und Zahlungsdienstleister Empfängernamen und IBAN vor SEPA-Überweisungen abgleichen.

Zum 9. Oktober 2025 trat mit der EU-Verordnung 2024/886 die „Verification of Payee“ (VoP) als verpflichtende Sicherheitsmaßnahme im SEPA-Zahlungsverkehr in Kraft. Ziel ist es, Fehlüberweisungen und Betrugsfälle durch eine vorgelagerte Prüfung von Empfängerdaten zu vermeiden.

Künftig müssen Zahlungsdienstleister sicherstellen, dass vor Autorisierung einer SEPA- oder Echtzeitüberweisung ein Abgleich zwischen Empfängername und IBAN erfolgt. Bei Abweichungen können Zahlungen gestoppt oder zusätzliche Prüfungen erforderlich werden. Besonders relevant ist dies für Geschäftskonten: Hier muss der Empfängername mit dem im Handelsregister eingetragenen Firmennamen übereinstimmen.

Daraus entstehen für Unternehmen konkrete Handlungsbedarfe:

- Systemprüfung: Sicherstellen, dass Zahlungsverkehrssysteme – insbesondere EBICS-Lösungen – VoP unterstützen.
- Datenqualität: Stammdaten zu Eigentümern, Dienstleistern und Geschäftspartnern prüfen und bereinigen.
- Prozessintegration: Ergebnisse der VoP-Abgleiche in bestehende Zahlungsfreigaben und Kontrollmechanismen einbinden.
- Partnerabstimmung: Banken und Softwareanbieter frühzeitig einbeziehen, um Gateways, APIs und Prüfstrecken rechtzeitig anzupassen.

Die Einführung der VoP bedeutet eine tiefgreifende strukturelle Veränderung im Zahlungsverkehr. Wer frühzeitig handelt, vermeidet nicht nur regulatorische Risiken, sondern profitiert von höherer Sicherheit und Effizienz bei Transaktionen.

Übergangsfrist abgelaufen: Verbrauchserfassung bei zentralen Wärmepumpen seit Oktober 2025 Pflicht

Seit dem 1. Oktober 2025 müssen Betreiber zentraler Wärmepumpenanlagen in Mehrfamilienhäusern den Stromverbrauch verbrauchsabhängig erfassen und abrechnen. Die bisherige Pauschalregelung läuft aus. Verwaltungen und Eigentümer müssen rechtzeitig geeignete Messeinrichtungen installieren und in Betrieb nehmen.

Mit dem Ablauf der Übergangsfrist am 30. September 2025 trat eine wesentliche Änderung für Betreiber zentraler Wärmepumpenanlagen in Mehrfamilienhäusern in Kraft. Seit dem 1. Oktober 2025 ist es verpflichtend, den Stromverbrauch für Heizzwecke verbrauchsabhängig zu erfassen und gegenüber den Nutzerinnen und Nutzern transparent abzurechnen.

Die Änderung geht auf die Novelle der Heizkostenverordnung zurück, die bereits seit 1. Oktober 2024 gültig ist. Mit ihr wurde das sogenannte Wärmepumpen-Privileg abgeschafft. Dieses Privileg ermöglichte es bislang, den Stromverbrauch zentraler Wärmepumpenanlagen pauschal oder nach Wohnfläche auf die Mieterinnen und Mieter zu verteilen, ohne eine exakte Verbrauchserfassung vorzunehmen.

Für Immobilienverwaltungen bedeutet die Neuregelung organisatorischen und technischen Handlungsbedarf. Spätestens bis zum Ende der Übergangsfrist müssen geeignete Messeinrichtungen, beispielsweise Unterzähler oder digitale Messsysteme, installiert und in Betrieb genommen werden. Die Pflicht gilt ausschließlich für zentrale Wärmepumpen, die mehrere Wohneinheiten versorgen. Bei dezentralen Anlagen in einzelnen Wohnungen oder Einfamilienhäusern bleibt es bei den bisherigen Regelungen.

Ziel der neuen Vorgabe ist es, Transparenz zu schaffen und einen stärkeren Anreiz zum sparsamen Umgang mit Energie zu setzen. Verbrauchsabhängige Abrechnungssysteme sind aus Sicht der Gesetzgebung ein zentrales Instrument, um die Energieeffizienz im Gebäudebestand zu fördern. Insbesondere in Zeiten steigender Energiekosten sollen Nutzerinnen und Nutzer in die Lage versetzt werden, ihren Energieverbrauch besser nachzuvollziehen und aktiv zu steuern.

Die Pflicht zur individuellen Verbrauchserfassung stellt damit nicht nur eine regulatorische Anpassung dar, sondern auch eine Chance, die Modernisierung der Mess- und Abrechnungssysteme im Gebäudebestand voranzutreiben.

3. Modernisieren, sanieren, erhalten

Heizkosten 2025 deutlich teurer – Prognosen gehen von weiteren Anstiegen bis 2045 aus

Laut Heizspiegel von CO2online müssen Haushalte 2025 im Schnitt 15 % mehr für Wärme bezahlen. Alle Energieträger sind betroffen – von Gas über Fernwärme bis Pellets. Langfristig drohen Verdopplungen bis Verdreifachungen. Wärmepumpen bleiben laut Prognose die günstigste Option.

Heizen wird 2025 in Deutschland deutlich teurer. Das zeigt der aktuelle Heizspiegel der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft CO2online. Demnach steigen die Kosten für eine 70 Quadratmeter große, mit Erdgas beheizte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus um rund 15 % auf 1.180 Euro. Bei Fernwärme sind es plus zwei Prozent auf 1.245 Euro, bei Heizöl plus drei Prozent auf 1.055 Euro. Auch Holzpellets (+20 % auf 740 Euro) und Wärmepumpen (+5 % auf 715 Euro) verteuern sich.

Als Ursachen werden höhere Energiepreise und ein kalter Jahresbeginn genannt. Während die Heizkosten 2024 noch gesunken waren, zeichnet sich nun ein klarer Aufwärtstrend ab. Laut Prognosen von CO2online dürfte dieser auch in den kommenden Jahren anhalten. Insbesondere Öl und Gas könnten in den nächsten 20 Jahren dreimal so teuer werden wie heute – getrieben durch den steigenden CO2-Preis und höhere Netzentgelte. Für Fernwärme und Pellets erwartet man eine Verdoppelung der Kosten, bei Wärmepumpen dagegen dämpfen erneuerbare Energien den Anstieg.

Einsparpotenziale bestehen weiterhin. Bereits einfache Maßnahmen wie die Optimierung von Raumtemperatur, Heizkurven und Lüftungsverhalten können bis zu zehn Prozent Energie einsparen. Größere Effekte liefern hydraulische Abgleiche, moderne Pumpen oder Dämmungen. Langfristig sind Investitionen in Gebäudedämmung, Fenstertausch oder den Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme entscheidend. Die Botschaft ist: Ohne strukturelle Investitionen werden Heizkosten zu einem immer größeren Belastungsfaktor.

Den Heizspiegel vom CO2online finden Sie hier: https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/

Monitoringbericht zeigt Fortschritte bei der Energiewende

Der neue Monitoringbericht der Bundesregierung zur Energiewende bestätigt: Fast 60 % des Stroms stammen aus erneuerbaren Quellen. Bis 2030 sollen es 80 % sein. Zehn wirtschaftsfreundliche Schlüsselmaßnahmen sollen Versorgungssicherheit, Bezahlbarkeit und Innovation stärken – mit Bedeutung auch für Immobilienwirtschaft und Quartiere.

Am 15. September wurde der aktuelle Monitoringbericht zur Energiewende veröffentlicht. Die fast 260 Seiten starke Analyse, erstellt vom Energiewirtschaftlichen Institut der Universität zu Köln und der Beratung für die Transformation der Energiewirtschaft (BET) im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, liefert einen detaillierten Überblick zum Strombedarf, zur Versorgungssicherheit, zum Netzausbau, zur Digitalisierung sowie zum Hochlauf von Wasserstoff.

Deutschland bezieht bereits rund 60 Prozent seines Stroms aus erneuerbaren Energien, bis 2030 sollen 80 Prozent erreicht werden. Der Bericht macht jedoch deutlich: Für ein verlässliches, sauberes und bezahlbares Energiesystem sind weitere Anpassungen nötig.

Bundeswirtschaftsministerin Katherina Reiche (CDU) stellte zehn Schlüsselmaßnahmen vor, die die Energiewende wirtschafts- und wettbewerbsfreundlich gestalten sollen. Dazu gehören eine realistische Bedarfsermittlung, marktdienliche Förderung erneuerbarer Energien, der Aufbau eines technologieoffenen Kapazitätsmarkts, die stärkere Digitalisierung des Stromsystems sowie die Förderung von Innovationen und Forschung.

Wichtige Impulse setzt die Bundesregierung zudem beim Hochlauf von Wasserstoff, bei der Integration von CCS/CCU-Technologien und bei Maßnahmen zur Versorgungssicherheit. Ziel ist es, Kosten im Griff zu behalten, Investitionen zu ermöglichen und Arbeitsplätze zu sichern.

Quartierslösungen mit erneuerbaren Energien, digitale Netzanschlüsse und Förderimpulse für Sanierungen und Wasserstoffnutzung könnten zentrale Hebel für Klimaneutralität im Gebäudebestand werden. Der Bericht zeigt: Nur mit Pragmatismus und Marktintegration lässt sich die Energiewende erfolgreich umsetzen.

Weitere Infos zum Bericht sowie zu Ergebnissen finden Sie hier: https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/J-L/klimaneutral-werden-wettbewerbsfaehig-bleiben.pdf?__blob=publicationFile&v=14

EU-Studie belegt: Energetische Sanierungen steigern Immobilienwert

Tiefgreifende energetische Sanierungen erhöhen den Marktwert von Wohngebäuden im Schnitt um 13,5 Prozent und reduzieren den Energieverbrauch drastisch. Unsanierte Objekte verlieren dagegen an Attraktivität.

Energetische Sanierungen gelten längst nicht mehr nur als Beitrag zum Klimaschutz. Eine aktuelle EU-Studie zeigt, dass Investitionen in Effizienzmaßnahmen den Marktwert von Wohngebäuden deutlich steigern und gleichzeitig deren Attraktivität sichern. Grundlage sind Ergebnisse des Forschungsprojekts HEART, das im Rahmen von Horizon 2020 durchgeführt wurde.

Untersucht wurden reale Mehrfamilienhäuser in Frankreich und Italien, für die drei Szenarien – unsaniert, teilsaniert und tiefgreifend saniert – bewertet wurden. Zum Einsatz kamen klassische Kostenanalysen sowie Befragungen von Fachleuten, um die Zahlungsbereitschaft am Markt realistisch einzuschätzen. Das Ergebnis: Tiefgreifend sanierte Gebäude erzielten im Schnitt eine um 13,5 Prozent höhere Zahlungsbereitschaft als unsanierte Objekte. Parallel dazu sank der Energieverbrauch in den Fallstudien um bis zu 90 Prozent.

Besonders interessant ist die wirtschaftliche Betrachtung. Rechnet man allein mit den eingesparten Energiekosten, ergibt sich eine Amortisationszeit von mehr als 20 Jahren. Wird jedoch die Wertsteigerung berücksichtigt, lohnt sich die Investition sofort oder innerhalb weniger Jahre. Damit verschiebt sich die Perspektive: Sanierungen sind nicht nur Klimaschutzmaßnahmen, sondern handfeste Investitionen in den Werterhalt.

Die Studie verdeutlicht zudem das Risiko des sogenannten „Brown Discount“. Unsanierte Gebäude verlieren zunehmend an Marktattraktivität, was sich in sinkenden Verkaufspreisen niederschlägt. Dieser Trend wird sich mit steigenden Energiekosten und zunehmender Regulierung noch verstärken.

Für den deutschen Immobilienmarkt sind die Erkenntnisse besonders relevant. Energieeffiziente Objekte lassen sich leichter vermarkten, erzielen höhere Preise und profitieren zusätzlich von Förderprogrammen wie der KfW-BEG. Unsanierte Gebäude dagegen sehen sich durch das Gebäudeenergiegesetz, CO_2-Bepreisung und höhere Betriebskosten mit wachsenden Belastungen konfrontiert.

Die gesamte Studie ist hier abrufbar: https://www.mdpi.com/2075-5309/15/3/376

Wärmepumpen-Förderung vor Reform: Bundesregierung prüft Einkommensgrenzen und Kürzungen

In der Haushaltsdebatte rückt die Förderung für Wärmepumpen in den Fokus. Diskutiert werden Einkommensgrenzen für Zuschüsse und eine Umstellung für Besserverdienende. Für die Immobilienwirtschaft stellt sich die Frage, wie sicher Planungen für Heizungssanierungen bleiben.

Die Bundesregierung diskutiert über mögliche Anpassungen bei der Förderung von Wärmepumpen. Hintergrund ist die Suche nach Einsparpotenzialen im Bundeshaushalt ab 2026. Während die Heizungs- und Sanierungsförderung im Klima- und Transformationsfonds mit derzeit rund 15 Milliarden Euro jährlich zu den größten Posten gehört, mehren sich Stimmen, die Fördermittel stärker zu fokussieren.

Konkret steht die Einführung einer Einkommensgrenze im Raum. Bisher profitieren Haushalte unabhängig vom Einkommen von Zuschüssen für den Heizungstausch. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ermöglicht Zuschüsse von bis zu 70 Prozent der Investitionskosten. Davon entfallen 30 Prozent auf einen Einkommensbonus für Haushalte mit bis zu 40.000 Euro Jahreseinkommen. Nach oben gibt es im Augenblick aber keine Grenze: Auch wer beispielsweise 150 000 Euro jährlich erwirtschaftet, erhält gewisse prozentuale Zuschüsse zum Heizungstausch – ein Punkt, der politisch zunehmend in die Kritik gerät.

Politische Vertreter aus Union und SPD schlagen daher vor, die Förderung für Besserverdienende einzuschränken oder teilweise auf steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten umzustellen. Damit sollen Haushalte mit hohen Einkommen künftig weniger direkte Zuschüsse erhalten. Die Bundesregierung betont zwar, dass die Heizungsförderung grundsätzlich fortgeführt wird, stellt aber gleichzeitig eine Neuausrichtung in Aussicht. Diese soll eng mit einer Reform des Gebäudeenergiegesetzes verbunden sein.

„Für die Immobilienwirtschaft bringt die Debatte erneut Unsicherheit. Eigentümerinnen, Eigentümer und Verwalter benötigen Planbarkeit, um Sanierungsentscheidungen zuverlässig treffen zu können“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Besonders kritisch ist, dass ein abrupter Systemwechsel zu noch größerer Zurückhaltung bei Investitionen in den Heizungstausch führen könnte.“ Bereits jetzt sind lange Lieferzeiten und Fachkräftemangel bei der Installation von Wärmepumpen eine Herausforderung. Klar ist: Die Richtung der Wärmepumpen-Förderung wird nicht nur über finanzielle Spielräume des Bundeshaushalts bestimmen, sondern auch über die Geschwindigkeit, mit der die Wärmewende im Gebäudebestand voranschreitet.

Befürworter einer Reform argumentieren, dass Fördermittel zielgerichteter eingesetzt werden müssen, um Haushalte mit begrenztem Einkommen stärker zu unterstützen. Kritiker warnen hingegen vor einem Dämpfer für die Wärmewende. Ohne attraktive Anreize könnte die Umstellung auf erneuerbare Heizsysteme ins Stocken geraten – mit Folgen für die Klimaziele im Gebäudesektor.

Weniger Förderung, mehr Pflicht? - PV im Wandel der Energiepolitik

Bundeswirtschaftsministerin Reiche will die Förderung kleiner PV-Anlagen überdenken, da sich diese auch ohne Zuschüsse rechneten. Gleichzeitig wächst unter den Ländern die Zahl derer, die Solarpflicht beschließen.

Die Photovoltaik bleibt ein politisches Streitthema. Bundeswirtschaftsministerin Katharina Reiche (CDU) hat die Notwendigkeit einer Förderung für neue, kleine Photovoltaikanlagen infrage gestellt. Angesichts stark gesunkener Preise für Solarmodule und Stromspeicher sei eine Einspeisevergütung für Neuanlagen aus ihrer Sicht nicht mehr erforderlich. „Neue, kleine PV-Anlagen rechnen sich schon heute im Markt“, so die Ministerin gegenüber der Augsburger Allgemeine. Für bestehende Anlagen sicherte sie den Betreibern jedoch den Bestandsschutz der über 20 Jahre festgelegten Einspeisevergütung zu.

Reiche betonte zugleich, dass künftige Anlagen stärker netzdienlich betrieben werden müssten. Stromerzeuger sollten Speicher integrieren, steuerbar sein und ihren Strom aktiv am Markt vermarkten. Die bisherige Praxis, Anlagen ohne Rücksicht auf Netzkapazitäten zu errichten, verteuere das Gesamtsystem. Auch die Regelung, Betreiber bei netzbedingter Drosselung zu entschädigen, will die Ministerin überdenken.

Während der Bund über den Abbau finanzieller Anreize diskutiert, treiben immer mehr Länder den Photovoltaikausbau durch gesetzliche Pflichten voran. Bremen schreibt seit Juli für jeden Neubau die Installation von PV-Anlagen vor. Insgesamt haben zehn Bundesländer Solarpflichten beschlossen – teils für Neubauten, teils auch für umfassende Dachsanierungen. Baden-Württemberg, Berlin, Bremen, Niedersachsen und Hamburg verlangen Photovoltaik auf Wohn- und Nichtwohngebäuden bei Neubau oder umfassender Dachsanierung. Nordrhein-Westfalen weitet seine Pflicht ab 1. Januar 2026 auf Sanierungen von Bestandsimmobilien aus. Schleswig-Holstein folgt ab März 2026 mit einer Pflicht für neue Wohngebäude, für Nichtwohngebäude gilt sie bereits.

Andere Länder wie Brandenburg, Rheinland-Pfalz und Bayern beschränken die Pflicht auf gewerblich genutzte Immobilien oder Nichtwohngebäude. Bayern hat zusätzlich eine unverbindliche Soll-Vorschrift für Wohnhäuser eingeführt. Rheinland-Pfalz schreibt zumindest die bauliche Vorbereitung für PV-Anlagen bei Neubauten vor. Unterschiede bestehen auch in Mindestgrößen, technischen Anforderungen und Ausnahmeregelungen.

Ein BGH-Urteil vom 13. Mai 2025 (Az. EnVR 18/23) sorgt außerdem aktuell für erhebliche Unsicherheiten beim Kundenanlagenprivileg im Mieterstrombereich. Besonders betroffen sind quartiersbezogene Energielösungen, bei denen mehrere Gebäude über einen gemeinsamen Netzanschlusspunkt versorgt werden sollen. Das Urteil lässt zwar Spielräume für bestimmte Modelle offen, stellt jedoch klar, dass Projekte, die als Verteilnetz im Sinne der EU-Richtlinie gelten, nicht mehr unter das Kundenanlagenprivileg fallen. Die genaue Abgrenzung bleibt jedoch unklar, was insbesondere größere Quartierslösungen gefährdet. Investoren und Dienstleister ziehen sich bereits zurück, das bremst die Energiewende und betrifft Immobilienverwaltungen. Der VDIV Deutschland hat sich daher an die zuständige Ministerin Reiche gewendet und eine gesetzliche Klarstellung zur Abgrenzung sowie Übergangshinweise der Bundesnetzagentur gefordert, um Planungssicherheit für Mieterstrom- und Quartiersprojekte zu schaffen.

Die anhaltende Diskussion zeigt den Zielkonflikt: Während der Bund Fördermittel kürzen will, setzen Länder auf Ausbaupflichten, und die Immobilienwirtschaft fordert vor allem verlässliche, unbürokratische Rahmenbedingungen. Für Investoren bleibt die Rechtslage unübersichtlich – und für Eigentümer stellt sich die Frage, ob künftige PV-Projekte durch Marktbedingungen, gesetzliche Pflicht oder beides bestimmt werden. „Nachdem Fördermittel insgesamt knapp sind, muss das vorhandene Geld zielgerichtet und effizient eingesetzt werden. Das Hinterfragen ist daher nicht grundsätzlich falsch – der PV-Ausbau läuft und lohnt sich wohingegen die energetisch schlechtesten Gebäude so viel finanzielle Unterstützung zur Sanierung benötigen wie möglich“, bewertet Martin Kaßler, VDIV-Geschäftsführer die aktuelle Diskussion.

Klimaziele geopfert – VDIV kritisiert geplante Kürzungen bei Sanierungsförderung im Haushaltsentwurf 2026

Die Bundesregierung legt mit dem Haushaltsentwurf 2026 den Rotstift an, ausgerechnet bei der klimapolitisch so entscheidenden Sanierungsförderung. Auch wenn die Bundesförderung für Effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) auf dem bisherigen Niveau bleiben soll, reicht das bei weitem nicht aus. Um die Klimaziele im Gebäudebestand zu erreichen, sind umfassende energetische Vollsanierungen zu Effizienzhäusern unabdingbar. Genau diese Maßnahmen drohen nun auf der Strecke zu bleiben.

Geht es nach dem aktuellen Entwurf, sollen die Mittel für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden um fast ein Fünftel gekürzt werden – von bislang 15,3 auf nur noch 12,1 Milliarden Euro. Betroffen sind die Programme für Wohn- sowie Nichtwohngebäude (BEG WG und BEG NWG). Das bedeutet: Weniger Anreize für umfassende Sanierungsvorhaben, weniger Investitionen in die Zukunft und ein Rückschritt auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2045. Klimapolitik mit dem Rotstift war noch nie ein Erfolgsrezept und wird es auch diesmal nicht sein.

Das ist ein fatales Signal an die Praxis: Immobilienverwaltungen im ganzen Land setzen sich tagtäglich dafür ein, Eigentümergemeinschaften von zukunftsfähigen Sanierungskonzepten zu überzeugen. Dieses Engagement braucht Verlässlichkeit und keine haushaltspolitischen Bremsmanöver. Die politische Realität aber sieht anders aus – während sonntags der Klimaschutz beschworen wird, werden unter der Woche die finanziellen Grundlagen dafür gestrichen.

Der Gebäudebestand ist der schlafende Riese der Wärmewende. Doch statt ihn zu wecken, versetzt ihn der Bund erneut in den Dämmerschlaf. Dabei sind zur Erreichung der Klimaneutralität Investitionen von über 1,4 Billionen Euro notwendig. Die alleinige Konzentration auf Einzelmaßnahmen greift viel zu kurz. Ein umfassender Ansatz ist dringend erforderlich.

Der VDIV Deutschland warnt: Die geplanten Kürzungen werden laufende Sanierungsvorhaben ins Stocken bringen, künftige Projekte verhindern und das Vertrauen in politische Zusagen weiter beschädigen. Ohne Planungssicherheit keine Investitionen – wir werden nicht müde, dies zu betonen. Wer bei der Förderung spart, der riskiert das ohnehin schon geringe Vertrauen von Wohnungseigentümern in die politische Steuerungsfähigkeit und damit auch das Gelingen der Klimawende im Gebäudebestand. Unsicherheit über die Finanzierbarkeit von Maßnahmen führt unweigerlich zu Attentismus.

VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler bringt es auf den Punkt: „Die Bundesregierung gefährdet mit diesem Haushaltsentwurf nicht nur den Fortschritt der Wärmewende, sondern auch ihre eigene Glaubwürdigkeit. Es braucht keine wohlklingenden Versprechen mehr, sondern klare Prioritäten. Ohne langfristig verlässliche und auskömmliche Förderkulisse bleibt die Wärmewende politische Rhetorik."

Der VDIV Deutschland fordert daher eine klare Nachbesserung im parlamentarischen Verfahren. Die Sanierung des Gebäudebestands ist ein zentraler Hebel für Energieeffizienz, Versorgungssicherheit und Klimaschutz. Eine Politik, die an dieser Stelle spart, spart an der falschen – mit langfristig verheerenden Folgen, auch mit Blick auf die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Bauindustrie.

Über den Haushaltsentwurf 2026 und die Planung bis 2029 – zum Hintergrund:

Die geplante Neuverschuldung steigt 2026 auf 174 Milliarden Euro und wächst bis 2029 auf über 186 Milliarden Euro an. Trotz dieser zusätzlichen Mittel bleibt der Haushalt strukturell unterfinanziert: Für 2027 wird eine Deckungslücke von 34 Milliarden Euro ausgewiesen, die sich bis 2029 auf 74 Milliarden Euro erhöhen soll. Parallel steigen die Zinsausgaben durch die wachsende Verschuldung von 30 auf über 66 Milliarden Euro – ein mehr als verdoppelter Posten, der die fiskalischen Spielräume zusätzlich verengt. Während das Verteidigungsministerium seinen Etat von 62 auf 153 Milliarden Euro steigern kann – teils durch reale Aufwüchse, teils durch das Auslaufen von Sondervermögen –, sinken die verfügbaren Mittel in klassischen Investitionsbereichen wie Klima, Infrastruktur, Wohnen oder Sanierung.

Auch die Mittel aus dem Infrastruktur-Sondervermögen werden in den kommenden Jahren weitgehend ausgeschöpft. Von den ursprünglich bis 2036 geplanten Ausgaben will der Bund zwischen 2026 und 2029 rund 160 Milliarden Euro verwenden. Das entspricht einem jährlichen Durchschnitt von 40 Milliarden Euro, obwohl rechnerisch nur 25 Milliarden Euro pro Jahr zur Verfügung stünden. Ab 2030 droht damit ein massiver Investitionsknick, da auch im Kernhaushalt gleichzeitig Finanzierungslücken anwachsen. Ohne Reformen wie etwa bei der Schuldenbremse oder durch neue Einnahmequellen werden Investitionen in Wohnraum, Energieeffizienz und Klimaschutz auch in den kommenden Jahren immer schwieriger.

1,4 Billionen Euro: Studie unterstreicht Investitionsbedarf für klimafitte Wohngebäude bis 2050

Deutschlands Wohngebäude stehen im Fokus der Klimapolitik. Eine Studie beziffert den Sanierungsbedarf bis 2050 auf 1,4 Billionen Euro. Parallel warnt der Expertenrat vor Zielverfehlung in den Emissionssektoren. Immobilienverwaltungen sehen sich wachsenden Investitions- und Regulierungsanforderungen gegenüber.

Der klimafreundliche Umbau des Gebäudesektors gewinnt weiter an Dringlichkeit. Laut einer aktuellen Studie von Allianz Research und Allianz Trade erfordert allein die Dekarbonisierung des deutschen Wohnungsbestands Investitionen in Höhe von rund 1,4 Billionen Euro bis 2050. Damit entfällt ein Großteil des gesamteuropäischen Sanierungsvolumens auf Deutschland. „Bis 2050 sind in den vier größten europäischen Volkswirtschaften Investitionen in Höhe von rund 3 Billionen Euro erforderlich. Rund die Hälfte davon entfallen mit 1,4 Billionen Euro allein auf den deutschen Wohnungssektor, um die notwendigen Renovierungen und Energieeffizienzsteigerungen zu finanzieren", so Allianz Research. Grund ist unter anderem der hohe Emissionsanteil des Sektors: Wohngebäude verursachen rund 14 Prozent der CO_2-Emissionen im Inland.

Die wirtschaftliche Perspektive fällt trotz der hohen Kosten positiv aus. Die Studie geht davon aus, dass durch den Umbau langfristig bis zu 107.000 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen und die Wertschöpfung der Immobilienbranche um eine Billion Euro steigen könnte. Die Kostenbelastung für Eigentümer und Verwaltungen soll sich auf etwa 0,5 Prozentpunkte bei den Immobilienpreisen belaufen.

Parallel hat der Expertenrat für Klimafragen (ERK) in seinem Bericht zur Europäischen Klimaschutzverordnung (ESR) festgestellt, dass Deutschland seine Emissionsziele für den Zeitraum 2021 bis 2030 voraussichtlich verfehlen wird. Besonders der Gebäudesektor weicht laut Projektionsdaten 2025 deutlich von den Zielvorgaben ab. Der Expertenrat fordert daher eine Weiterentwicklung der klimapolitischen Maßnahmen – sowohl national als auch im europäischen Kontext.

Für Immobilienverwaltungen bedeutet dies steigenden Investitionsdruck und wachsende regulatorische Anforderungen. Verschärft wird dies durch die Einführung länderspezifischer Solarpflichten: Acht Bundesländer haben seit Juli 2025 neue Vorgaben für Photovoltaik auf Wohngebäuden eingeführt,

insbesondere bei Neubauten und Dachsanierungen. Einheitliche Regelungen auf Bundesebene fehlen, was zu einem Flickenteppich an Pflichten und Ausnahmen führt.

Die europäische Gebäuderichtlinie EPBD sieht zudem ab 2026 eine verbindliche Solarpflicht für neue gewerbliche und öffentliche Gebäude vor. Für Wohngebäude ist eine vergleichbare Verpflichtung bislang nicht beschlossen, wird jedoch zunehmend diskutiert.

„Für die Immobilienbranche stellt sich damit zunehmend nicht die Frage, ob, sondern wie schnell und mit welchen Mitteln der klimaneutrale Gebäudebestand erreicht werden kann. Strategische Investitionsentscheidungen, Fördermittelberatung und vorausschauendes Management werden zur Schlüsselaufgabe für Verwaltungen“, erklärt Martin Kaßler, VDIV-Geschäftsführer.

4. Mieten, kaufen, wohnen

Preisschere auf Europas Wohnungsmärkten öffnet sich weiter

Eine Analyse von Patrizia zeigt: Europas Wohnungsmärkte entwickeln sich zunehmend unterschiedlich. Während Top-Städte im zweiten Quartal 2025 Preissteigerungen von 13 % verzeichnen, liegt das Plus in schwächeren Märkten bei nur 3 %.

Nach einer Phase der Preiskorrektur steigen die Preise für Wohnimmobilien in Europas Metropolen wieder – jedoch mit zunehmender Spreizung. Laut dem aktuellen Bericht des Investmentmanagers Patrizia legten die Werte in den 25 wichtigsten Wohnungsmärkten im zweiten Quartal 2025 im Durchschnitt zu, die Unterschiede zwischen den Städten fielen jedoch deutlich größer aus als vor 2022.

So verzeichnen Städte im obersten Quartil Preissteigerungen von 13 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum, während die Werte im unteren Quartil lediglich um 3 Prozent zulegten. Patrizia deutet dies als strukturellen Wandel: Nicht mehr allein das Kapitalvolumen, sondern vor allem Fundamentaldaten, lokale Rahmenbedingungen und die Qualität einzelner Objekte bestimmen die Entwicklung.

Als zentralen Faktor für die Ertragsstärke von Investitionen identifiziert der Bericht die Bezahlbarkeit der Mieten – mit teils erheblichen Unterschieden selbst innerhalb einzelner Städte.

Bundesregierung senkt Netzentgelte – Entlastung von Haushalten und Unternehmen

2026 werden private Haushalte und Unternehmen bei den Stromkosten deutlich entlastet. Mit 6,5 Milliarden Euro Bundeszuschuss für Netzentgelte und weiteren Maßnahmen sinken die Kosten im kommenden Jahr spürbar.

Die Bundesregierung hat für das Jahr 2026 umfangreiche Entlastungen bei den Energiekosten beschlossen. Herzstück der Maßnahmen ist ein Zuschuss von 6,5 Milliarden Euro aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) an die vier Übertragungsnetzbetreiber Amprion, 50Hertz Transmission, TenneT TSO und Transnet BW. Damit sollen die Netzentgelte, die einen erheblichen Anteil an den Stromkosten ausmachen, deutlich gesenkt werden. Die Netzbetreiber müssen den Zuschuss in ihre Kalkulation einbeziehen, sodass die Kostendämpfung über die Stromlieferanten direkt bei den Kundinnen und Kunden ankommt.

Für private Haushalte bedeutet dies eine konkrete Entlastung. Ein Musterhaushalt mit einem Stromverbrauch von 3.500 Kilowattstunden pro Jahr kann 2026 mit einer Kostenersparnis von etwa 100 Euro rechnen. In Kombination mit der beschlossenen Abschaffung der Gasspeicherumlage ergibt sich für viele Haushalte eine zusätzliche Entlastung von bis zu 150 Euro jährlich. Der genaue Betrag hängt von individuellen Faktoren ab, wie Verbrauchsprofil, Gebäudedämmung oder Einsatz stromintensiver Geräte wie Wärmepumpen.

Die Wirtschaft profitiert gleich doppelt. Neben den niedrigeren Netzentgelten wird der bisher befristete EU-Mindeststeuersatz für Strom im produzierenden Gewerbe sowie in der Land- und Forstwirtschaft dauerhaft verstetigt. Rund 600.000 Unternehmen – vom Handwerksbetrieb bis zur energieintensiven Industrie – sollen damit gestärkt werden. Die dauerhafte Stromsteuersenkung beläuft sich auf etwa drei Milliarden Euro pro

Jahr und soll verhindern, dass die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen durch steigende Energiekosten beeinträchtigt wird.

Insgesamt summieren sich die Entlastungen 2026 auf rund 10 Milliarden Euro – zusätzlich zu den bereits bestehenden 17 Milliarden Euro aus der Übernahme der früheren EEG-Umlage. Damit setzt die Bundesregierung gezielt auf eine Senkung der Energiekosten, um Konjunktur und Beschäftigung zu stützen. Unklar bleibt allerdings die Perspektive über 2026 hinaus. Der Bundeszuschuss für Netzentgelte ist bisher nur für ein Jahr vorgesehen. Die Bundesregierung verweist darauf, dass weitere Maßnahmen geprüft werden, um mittel- und langfristig eine bezahlbare Energieversorgung zu gewährleisten. Eine Senkung der Stromsteuer auch für private Haushalte ist derzeit nicht beschlossen und hängt von den finanziellen Spielräumen im Bundeshaushalt ab.

„Jung kauft Alt“ bleibt hinter Erwartungen zurück

Ein Jahr nach dem Start des Förderprogramms „Jung kauft Alt“ fällt die Bilanz ernüchternd aus. Nur wenige Familien greifen auf die Kredite zurück, während die Nachfrage beim Programm „Wohneigentum für Familien“ deutlich höher liegt. Zu strenge Sanierungsvorgaben sind das Hindernis.

Mit dem Programm „Jung kauft Alt“ wollte die Bundesregierung Familien beim Erwerb und der Sanierung älterer Bestandsimmobilien unterstützen. Doch die Nachfrage bleibt weit hinter den Erwartungen zurück. Seit dem Start im September 2024 wurden bis Ende Juli 2025 lediglich 592 Förderzusagen erteilt. Das bewilligte Kreditvolumen beläuft sich auf rund 70 Millionen Euro – angesichts des hohen Bedarfs am Wohnungsmarkt eine vergleichsweise geringe Summe.

Gefördert werden Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten. Je nach Kinderzahl können sie über die KfW zinsgünstige Kredite zwischen 100.000 und 150.000 Euro erhalten. Der Anreiz: vergleichsweise niedrige Zinssätze von derzeit 1,75 Prozent bei zehn Jahren und 3,54 Prozent bei 20 Jahren Zinsbindung. Bedingung ist jedoch, dass die Immobilien innerhalb von viereinhalb Jahren auf den Effizienzhausstandard 70 EE saniert werden.

Genau hier liegt das Kernproblem. Kritiker bemängeln, dass die ambitionierten Sanierungsvorgaben für viele Familien kaum realisierbar seien – weder zeitlich noch finanziell. Die Landesbausparkassen raten daher, die Fristen deutlich zu strecken oder weitere Effizienzklassen für die Förderung zu öffnen.

Deutlich erfolgreicher zeigt sich das Programm „Wohneigentum für Familien“, das auf den Neubau abzielt. Seit Sommer 2023 wurden bereits über 9.300 Förderzusagen erteilt. Nachdem im Herbst 2023 Kredithöchstbeträge und Einkommensgrenzen nachgebessert wurden, zog die Nachfrage spürbar an.

Wohnungsbau 2025: Genehmigungen steigen leicht, Fertigstellungen brechen stark ein

Im ersten Halbjahr 2025 wurden 110.000 Wohnungen genehmigt – ein Plus von 2,9 Prozent. Doch während Einfamilienhäuser boomen, stagniert der Bau von Mehrfamilienhäusern. Die Zahl der Fertigstellungen sinkt drastisch.

Der deutsche Wohnungsbau zeigt erstmals seit längerer Zeit wieder einen leichten Aufwärtstrend bei den Genehmigungen. Laut aktuellen Zahlen wurden im ersten Halbjahr 2025 rund 110.000 Wohnungen genehmigt – ein Plus von 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dieser Zuwachs ist jedoch fast ausschließlich auf die gestiegene Nachfrage nach Einfamilienhäusern zurückzuführen. Hier verzeichneten die Statistiker ein Plus von 14,1 Prozent.

In anderen Segmenten zeigt sich ein abweichendes Bild: Zweifamilienhäuser mussten einen Rückgang um 8,3 Prozent hinnehmen, während Mehrfamilienhäuser nahezu stagnieren. Mit 57.300 genehmigten Einheiten liegt das Plus hier bei lediglich 0,1 Prozent. Damit bleibt die für urbane Räume entscheidende Wohnungsform weit hinter den politischen Erwartungen zurück.

Trotz der leichten Belebung auf der Genehmigungsseite verschärft sich die Lage bei den Fertigstellungen deutlich. Für 2025 rechnet die Forschungsgruppe Euroconstruct nur noch mit 205.000 fertiggestellten

Wohnungen gerechnet – ein Rückgang um 19 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. 2026 dürfte die Zahl weiter auf 185.000 Einheiten sinken, bevor ab 2027 eine leichte Erholung auf rund 195.000 Wohnungen erwartet wird.

Die Politik setzt zwar mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ auf beschleunigte Genehmigungsverfahren, doch Experten rechnen kurzfristig nur mit geringen Effekten. Vor allem steigende Baukosten, hohe Zinsen und ein Mangel an Fachkräften dämpfen die Dynamik.

Empirica-Studie deckt Förderlücke auf: Selbstnutzer im Wohnungsmarkt klar benachteiligt

Während Vermieter von steuerlichen Vorteilen in Höhe von bis zu 30.000 Euro profitieren, erhalten Selbstnutzer beim Eigentumserwerb praktisch keine Unterstützung. Die empirica-Studie fordert eine faire Kompensation – auch zur Stärkung der Eigentumsbildung für Familien und Schwellenhaushalte.

Die jüngste Studie des Forschungsinstituts empirica attestiert dem deutschen Fördersystem deutliches Ungleichgewicht. Analysiert wurde die Förderung von Vermietern auf der einen und Selbstnutzern auf der anderen Seite – mit dem Ergebnis: Während Vermieter insbesondere durch steuerliche Instrumente wie die degressive Abschreibung (AfA) oder Sofortabschreibung von Erhaltungsaufwand erhebliche Vorteile erzielen, fällt die Förderung für Ersterwerber selbst genutzten Wohneigentums faktisch aus.

Konkret beläuft sich der Förderbarwert für Vermieter bei Neubauten auf rund 18.000 Euro. Hinzu kommt ein durchschnittlicher Barwert von 12.000 Euro aus steuerlicher Förderung von Erhaltungsaufwendungen im Bestand – ein Betrag, der im Laufe der Haltedauer regelmäßig anfällt. Zusammengenommen ergibt sich eine potenzielle Gesamtförderung von bis zu 30.000 Euro pro Wohneinheit.

Demgegenüber steht für Selbstnutzer lediglich ein Sammelsurium von Förderangeboten zur Verfügung, die kaum beim eigentlichen Erwerb greifen. Zwar existieren Programme wie „Wohneigentum für Familien“ (WEF), „Jung kauft Alt“, „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) oder das klassische KfW-Wohneigentumsprogramm – doch diese sind entweder an hohe energetische Anforderungen geknüpft oder bewegen sich finanziell auf Marktniveau.

Besonders gravierend: Die energetisch ambitionierten Programme verursachen selbst Mehrkosten, etwa durch Vorgaben wie den EH40-Standard oder das QNG+-Nachhaltigkeitszertifikat. Laut ARGE belaufen sich diese Zusatzkosten auf rund 200 bis 300 Euro je Quadratmeter, was bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 100 Quadratmetern einem Aufpreis von 20.000 bis 30.000 Euro entspricht – exakt dem Betrag, den Vermieter gleichzeitig als steuerlichen Vorteil erhalten. Damit wird die Erwerbsförderung für Selbstnutzer de facto konterkariert.

Die Studie kommt zum Schluss: Selbstnutzer werden beim Eigentumserwerb nicht gefördert, sondern durch Auflagen und fehlende Kompensationen benachteiligt. Eine echte Erwerbsförderung, wie sie etwa das Baukindergeld dargestellt hat, existiert derzeit nicht mehr. Das Baukindergeld hatte je nach Kinderzahl einen Förderbarwert von durchschnittlich 19.000 bis 21.000 Euro – ein Betrag, der eine reale Unterstützung bei Erwerbskosten und Eigenkapitalbildung bedeutete.

empirica fordert daher eine faire Kompensation für Selbstnutzer, die mindestens bei 18.000 Euro liegen müsste – allein schon, um die steuerlichen Effekte für Vermieter auszugleichen. Eine langfristige Betrachtung, die auch künftige Instandhaltungskosten einbezieht, legt sogar eine Gleichbehandlungsgrenze bei über 30.000 Euro nahe.

Die Studie argumentiert dabei nicht nur förderpolitisch, sondern auch gesellschaftlich: Der Erwerb von Wohneigentum ist nicht nur ein Beitrag zur sozialen Stabilität, sondern wirkt auch entlastend auf den Mietwohnungsmarkt. Neue Selbstnutzer schaffen durch Umzüge bezahlbaren Wohnraum, der insbesondere Haushalten mit niedrigeren Einkommen zugutekommt. Diese „Sickereffekte“ werden in der wohnungspolitischen Debatte bislang kaum berücksichtigt.

Der VDIV Deutschland schließt sich den Forderungen der Studie an: Eigentumsbildung muss wieder einen zentralen Stellenwert in der Wohnungsbaupolitik erhalten – insbesondere für junge Familien und Schwellenhaushalte, die heute kaum noch in der Lage sind, den Sprung in die eigenen vier Wände zu schaffen. Eine faire, barwertbasierte Förderung von Selbstnutzern wäre ein erster Schritt in Richtung

Gleichbehandlung – und ein notwendiges Signal an eine Generation, deren Eigentumsperspektive zunehmend schwindet.

Hier geht es zur Auswertung: https://www.empirica-institut.de/nachrichten/details/nachricht/mieter-oder-eigentuemer-wer-wird-staerker-gefoerdert/

Wohnimmobilienpreise steigen weiter – Mehrfamilienhäuser besonders gefragt

Der VDP-Immobilienpreisindex stieg im zweiten Quartal 2025 um 3,9 % gegenüber dem Vorjahr. Haupttreiber sind steigende Wohnimmobilienpreise, vor allem bei Mehrfamilienhäusern. Knappes Angebot, wachsender Wohnraumbedarf und steigende Mieten verstärken den Trend. Gewerbeimmobilien legen moderater zu.

Der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP) erhobene Immobilienpreisindex ist im zweiten Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,9 % auf 182,4 Punkte gestiegen. Im Vergleich zum ersten Quartal ergibt sich ein Plus von 1 %.

Wie bereits in den Vorquartalen sind vor allem Wohnimmobilien für den Anstieg verantwortlich. Hier legten die Preise binnen Jahresfrist um 4,1 % zu. Besonders dynamisch entwickelten sich Mehrfamilienhäuser mit einem Plus von 5,6 % gegenüber dem Vorjahr und 1,3 % zum Vorquartal. Diese Entwicklung ist eng mit dem Anstieg der Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern um 3,5 % verbunden. Selbst genutztes Wohneigentum – Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen – verteuerte sich dagegen nur um 2,6 % im Jahresvergleich.

Hauptursache ist der sich verschärfende Wohnraummangel: Rückläufige Baufertigstellungen treffen auf eine stabile Nachfrage. Immer mehr Kaufinteressenten konkurrieren um ein begrenztes Angebot, was die Preise nach oben treibt.

Gewerbeimmobilien verzeichnen zwar ebenfalls Zuwächse, jedoch in geringerem Umfang und bei geringerer Marktdynamik. Die Preise stiegen im Jahresvergleich um 2,9 %, wobei Büroimmobilien mit 3,3 % deutlich stärker zulegten als Einzelhandelsobjekte mit 2 %. Im Quartalsvergleich erhöhten sich die Preise für Büroimmobilien um 1,1 %, für Einzelhandelsimmobilien um 0,6 %. Mietsteigerungen fielen entsprechend aus: 3,5 % bei Büros und 2,1 % bei Handelsobjekten.

Während der Wohnimmobilienmarkt von stabiler Nachfrage und begrenztem Angebot getragen wird, bleibt der Gewerbemarkt angesichts schwacher Konjunktur, Handelskonflikten und geopolitischer Unsicherheiten anfälliger. Besonders gefragt sind hier energieeffiziente Objekte in guten Lagen.

Mietrechtskommission startete im September – Reformbedarf im Fokus

Vertreter von Vermieter- und Mieterverbänden, Kommunen und Wissenschaft prüfen das Mietrecht auf Praxistauglichkeit – auch der VDIV Deutschland ist für die Verwalterbranche dabei. Themen sind unter anderem Mietpreisbremse, Mietwucherregelung und Harmonisierung der Vorschriften.

Die Bundesregierung hat Ort, Zeit und Teilnehmer der neuen Mietrechtskommission festgelegt. Am 16. September fand die konstituierende Sitzung unter Federführung des Bundesjustizministeriums statt. Ziel der Expertengruppe ist es, das komplexe Mietrecht kritisch zu prüfen, auf wirksame Instrumente hin zu analysieren und Reformvorschläge zu erarbeiten.

Neben dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sowie Haus & Grund Deutschland u. a. sitzt für die Verwalterbranche der VDIV Deutschland im Expertengremium. Die Mieterseite wird vom Deutschen Mieterbund vertreten, flankiert von Mietervereinen aus Berlin, Frankfurt und Heidelberg. Auch der Deutsche Städtetag, der Sozialverband VdK und der Deutsche Gewerkschaftsbund sind als Experten geladen. Ergänzt wird das Gremium durch weitere Experten aus Wissenschaft und Praxis.

Die Einsetzung der Kommission ist im Koalitionsvertrag von Union und SPD verankert. Die zuständige Ministerin Stefanie Hubig (SPD) kündigte an, die Sitzungen regelmäßig abhalten zu wollen. Als

übergeordnetes Ziel gilt die Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften. Auf der konkreten Agenda stehen die Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz (§ 5) und eine mögliche Bußgeldbewehrung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse.

Die kommenden Sitzungen werden zeigen, ob sich zwischen den teils gegensätzlichen Interessen von Vermieter- und Mieterseite tragfähige Reformvorschläge entwickeln lassen. Die Erwartungen an die Arbeit der Kommission sind hoch und die Auswirkungen möglicher Änderungen könnten weitreichend sein. Insbesondere die Akteure des Wohnungsmarktes lehnen eine Verlängerung oder gar Verschärfung der Mietpreisbremse ab. „Fehlende Planungssicherheit und nicht belastbare Wirtschaftlichkeitsberechnungen verhindern Investitionsbereitschaft. Das betrifft nicht nur Neubauten, sondern auch die Bestandsbewirtschaftung: Sanierungen werden zurückgestellt, Instandhaltungen bleiben aus“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland.

Angaben gemäß § 5 TMG:

HTGMA Immobilien

Paul- Gruner-Straße 63

D-04107 Leipzig

+49 (0) 341 640 53 680

info@htgma.de

www.htgreen-multiassets.de

Sitz der Gesellschaft: Leipzig | Amtsgericht Leipzig | HRB 36918 B

Steuernummer: 231/110/12091

USt-IdNr.: DE327636985

Geschäftsführer: Juliane Harberg-Theodorakis, Dr. Ermis Theodorakis

Redaktionsschluss: 14.10.2025

Redaktionell Verantwortlicher: Juliane Harberg-Theodorakis