

## VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 3/2024

### Inhaltsverzeichnis

#### 1. Aktuelle Gerichtsurteile

- Verwalter auf heißer Hausgeldschuldnerspur
- „Crashbeschluss“ nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG
- Auch zu zweit ist man zu dritt – Verwalterzustimmungsklage bei Verkauf immer gegen GdWE richten!
- Escape-Room im Teileigentum
- Einladung an die veraltete E-Mail-Adresse

#### 2. Relevante Gesetzesnovellen

- E wie einfach: Gesetzentwurf für einfacheres Bauen im BMJ in Arbeit
- Schrottimmobilien: Bundesregierung will Missbrauch vorbeugen
- Bundestag und Bundesrat beschließen Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes
- Neuregelung zur Steuerbefreiung von PV-Anlagen geplant – neuer Schub für WEG?
- Ende der Kabel-TV-Umlage – Wegfall Nebenkostenprivileg ab Juli
- Rechtsausschuss im Bundestag empfahl mit breiter Zustimmung Parlament die Einführung der virtuellen Eigentümerversammlung - Zeitnahe Entscheidung & breite Mitbestimmung & Sanierungsschub & Praxisnähe

#### 3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- KTF-Bericht: Fördermittel nur zu 56 Prozent abgerufen
- 0,8 Prozent: Sanierungsrate im Gebäudebestand muss sich verdoppeln
- BAFA-Förderkompass: Förderprogramme zum Nachschlagen
- DIW-Studie zu sozialen Auswirkungen von Gebäudesanierungen
- KfW-Heizungsförderung für zweite Antragstellergruppe geöffnet
- Wo drückt der Schuh bei energetischer Sanierung in WEG?
- Kommunale Wärmeplanung mit Wasserstoff derzeit nicht verantwortbar
- Bilanz zur neuen Heizungsförderung
- Solarbranche boomt

#### 4. Mieten, kaufen, wohnen

- ARGE-Studie: Vorschläge zur Reduzierung der Wohnungsbaukosten
- Studie: Die meisten können sich Kauf eines Sanierungsobjektes nicht leisten
- Grundsteuer B: Entwicklung der Hebesätze
- Prognose zu Wohnimmobilienpreisen
- IW Köln: Stagnation bei Kaufpreisen, Steigerung bei Mieten
- Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wächst
- Was bringt eine Zinssenkung der EZB für Immobilienkredite?
- Ist die Grundsteuer verfassungswidrig? Beschlüsse des Bundesfinanzhofs bringen vorerst keine Klarheit

- Zensus 2022 – Teil 1: Zu wenig Wohneigentumsbildung
- Zensus 2022 – Teil 2: Daten zu Wohngebäuden, Heizungen und Mieten
- Weiter rückläufige Preise für Wohnimmobilien

## 1. Aktuelle Gerichtsurteile

### Verwalter auf heißer Hausgeldschuldnerspur

***Tauchen Hausgeldschuldner ab, sind Titulierung und Vollstreckung schwierig. Es stellt sich die Frage, welchen Aufwand die GdWE betreiben muss, um den Aufenthaltsort bzw. eine zustellungsfähige Adresse zu ermitteln. Ein Fall aus dem Amtsgerichtsbezirk Tirschenreuth verdeutlicht, dass es nicht immer damit getan ist, von der zuständigen behördlichen Stelle eine negative Einwohnermeldeauskunft vorzulegen und eine öffentliche Zustellung von Klage oder Urteil/Titel zu bewirken. Das stellt der Bundesgerichtshof (BGH) in einer aktuellen Entscheidung klar.***

Mit Beschluss vom 22.02.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 117/23 hob der BGH auf die Nichtzulassungsbeschwerde (NZB) des in Tschechien arbeitenden und abwechselnd in Deutschland und Tschechien gemeldeten Wohnungseigentümers (Beklagten) den Beschluss des Landgerichts Nürnberg-Fürth auf, welches den Einspruch des Beklagten gegen das öffentlich zugestellte Versäumnisurteil als unzulässig zurückgewiesen hatte.

#### *Der Fall*

Der Beklagte schuldet der GdWE ca. 60.000 EUR Hausgeld aus Sonderumlagen und Jahresabrechnungen. Er hatte eine Meldeadresse in Tschechien und ist dort in regelmäßigen Abständen berufsbedingt wohnhaft. Seine E-Mail-Adresse ist dem Verwalter bekannt. Das Protokoll der Eigentümerversammlung aus August 2021 kam postwendend zurück als unzustellbar. Die GdWE erhielt im Anschluss eine negative Einwohnermeldeamtsauskunft und ließ die Hausgeldklage ebenso wie das antragsgemäß ergangene Versäumnisurteil öffentlich zustellen durch Aushang der Benachrichtigung an der Gerichtstafel des Amtsgerichts Tirschenreuth. Den am 10.03.2022 eingegangenen Einspruch des Beklagten gegen das Versäumnisurteil hat das Amtsgericht als unzulässig verworfen. Die Berufung wies das Landgericht durch Beschluss zurück. Die NZB des Beklagten hatte Erfolg und führte zur Aufhebung des landgerichtlichen Beschlusses und Rückverweisung der Akte.

#### *Die Entscheidung*

Der BGH entscheidet, dass das Landgericht den Anspruch des Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt habe. Die Voraussetzungen einer öffentlichen Zustellung der Klageschrift und des Versäumnisurteils hätten nicht vorgelegen. Voraussetzung sei, dass der Aufenthaltsort einer Person unbekannt und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten unmöglich sei. Unbekannt sei der Aufenthalt, wenn nicht nur das Gericht, sondern auch die Allgemeinheit den Aufenthalt des Zustellungsadressaten nicht kenne. Allein die ergebnislose (negative) Anfrage beim Einwohnermeldeamt genüge hierfür in der Regel nicht. Auch sei nicht ersichtlich, dass der Beklagte zielgerichtet versucht habe, eine Zustellung, mit der er sicher hätte rechnen müssen, zu verhindern.

Die GdWE habe nicht alle ihr zumutbaren Nachforschungen angestellt, um den Aufenthalt des Beklagten zu ermitteln und die öffentliche Zustellung zu vermeiden. Aus dem einmaligen Fehlschlag der Zustellung des Versammlungsprotokolls dürfe nicht geschlussfolgert werden, dass der Beklagte unbekanntem Aufenthalts war. Das gelte umso mehr, als der Rechtsanwalt, der den Beklagten in früheren Verfahren und auch im späteren Verlauf des vorliegenden Verfahrens erneut vertreten habe, dessen Meldeadresse in Tschechien bestätigt habe. Außerdem sei es der GdWE – namentlich dem Verwalter – möglich und zumutbar gewesen, den Beklagten unmittelbar über die ihr bekannte E-Mail-Adresse zu kontaktieren und im Hinblick auf die Hausgeldschuldner und die beabsichtigte

Klageerhebung aufzufordern, eine von der Meldeadresse in Tschechien abweichende Zustelladresse anzugeben oder einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland zu benennen.

#### *Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte*

Nach gegenwärtiger Rechtslage ist ein Wohnungseigentümer nicht verpflichtet, der GdWE eine E-Mail-Adresse zwecks elektronischer Kommunikation zur Verfügung zu stellen. Nach der immer noch herrschenden Meinung gilt dies sogar dann, wenn in der Gemeinschaftsordnung eine entsprechende Verpflichtung vereinbart ist. Andererseits verhält sich ein Wohnungseigentümer rechtsmissbräuchlich (da in sich widersprüchlich), wenn er aktiv der GdWE zu Händen des Verwalters E-Mails schickt, um sich selbst die Kommunikation zu erleichtern, umgekehrt aber den Empfang von E-Mails der GdWE ablehnt und die GdWE auf den Postweg verweist.

Wohnungseigentümer, die dauerhaft ihren Wohnsitz im Ausland haben, können verpflichtet sein, einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland (Deutschland) zu benennen. Entsprechende Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung sind meiner Meinung nach wirksam. Einhelliger Rechtsauffassung entspricht das allerdings nicht.

#### *Fazit für die Gemeinschaft*

Hausgeldansprüche stehen der GdWE zu. Ihre außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Die Legitimation einer Klage über fällige Forderungen und eine anschließende Zwangsvollstreckung setzen keinen Beschluss der Eigentümerversammlung voraus. Diese Entscheidung ist von der gesetzlichen Entscheidungskompetenz des Verwalters kraft seiner Bestellung gedeckt. Auch wenn Hausgeldforderungen nicht zeitnah, sondern innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren zu verjähren drohen, handelt es sich um einen Fall von § 27 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Der Verwalter darf namens der GdWE auf deren Rechnung einen Rechtsanwalt beauftragen. Der Abschluss des Anwaltsvertrags ist ebenfalls von der gesetzlichen Vertretungs- (§ 9b Abs. 1 WEG) und Entscheidungsmacht (§ 27 Abs. 1 WEG) des Verwalters gedeckt, wenn der Rechtsanwalt zu den gesetzlichen Konditionen (Vergütung nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz [RVG]) beauftragt wird. Stundenhonorare oder pauschale Sondervergütungen bei besonders großem Aufwand können in den Grenzen des § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ausnahmsweise in Betracht kommen. Sicherer ist ein Beschluss nach § 27 Abs. 2 WEG, der die Befugnisse des Verwalters insoweit erweitert bzw. konkret definiert.

Am Rande des Urteils wird erwähnt, dass der Beklagte seinerseits Klage gegen die GdWE erhob. Nicht ersichtlich ist, worauf diese gerichtet ist. Möglicherweise handelt es sich um eine Beschlussanfechtungsklage, die indessen nicht die streitgegenständlichen Sonderumlagen und Jahresabrechnungen betreffen haben dürfte, da die Fristen verpasst waren. Möglicherweise handelte es sich um eine Zahlungsklage wegen einer streitigen Gegenforderung, die dem Aufrechnungsverbot gegenüber Hausgeldforderungen der GdWE unterfiel.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt*

*W:R Breiholdt Nierhaus Schmidt*

*Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg*

[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)

### **„Crashbeschluss“ nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG**

***Kürzlich hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) in zwei Grundsatzentscheidungen vom 22.03.2024 zum neuen § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG geäußert und den weiten Gestaltungsspielraum der Mehrheit der Wohnungseigentümer betont, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten Abweichungen und Änderungen bei der Kostenverteilung beschließen zu dürfen. Ein Fall aus dem Amtsgerichtsbezirk Pforzheim zeigt auf, wo die Grenzen des Ermessens von der Mehrheit überschritten werden.***

Mit Hinweisbeschluss vom 08.03.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen 11 S 53/22 wies die für den Amtsgerichtsbezirk Pforzheim zuständige Berufungskammer des Landgerichts Karlsruhe den klagenden Wohnungseigentümer darauf hin, seine Klage und Berufung wegen offenkundiger Aussichtslosigkeit zurückweisen zu wollen.

### *Der Fall*

In einer aus 60 Sondereigentumseinheiten bestehenden GdWE gehören dem Kläger (K) fünf, der X eine und der Y die restlichen 54 Einheiten. Kostenverteilung und Stimmrecht richten sich laut Gemeinschaftsordnung (GO) nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (MEA). Eine Bildung von Untergemeinschaften ist nicht vereinbart. Das Dach der im Objekt befindlichen Gaststättenküche ist instandsetzungsbedürftig, der Instandsetzungsbedarf durch ein Gutachten dokumentiert. In der Versammlung vom 30.11.2021 wurde der Beschlussantrag über die Instandsetzung des Daches gegen die Stimmen von K und X (100/1000) durch Y (900/1000) mehrheitlich abgelehnt (TOP 5) und zu TOP 9 mit der Stimmenmehrheit der Y beschlossen, dass die Kosten für den Verwaltungsaufwand entsprechend der Anzahl der zusammengefassten Verwaltungseinheiten zu verteilen sind. Bereits auf einer Versammlung vom 02.09.2021 war mit den Stimmen der Y mehrheitlich beschlossen worden, dass eine »verwaltungstechnische Zusammenfassung von Einheiten« erfolgen solle. K erhebt eine Beschlussanfechtungs- und Beschlussersetzungsklage.

### *Die Entscheidung*

Das Amtsgericht Pforzheim erklärte den Negativbeschluss für ungültig und gab der auf Beschlussersetzung gerichteten Klage statt. Das Dach über der Gaststätte sei zwingend gemeinschaftliches Eigentum und eine vom Gesetz abweichende Kostenverteilung für dieses Gebäudeteil in der GO nicht vereinbart. Der Beschluss zu TOP 9 sei nichtig, da die Zusammenfassung der Verwaltungseinheiten nicht hinreichend bestimmt sei und es an der Beschlusszuständigkeit fehle. Das Landgericht Karlsruhe bestätigt die Ansicht des Amtsgerichts im Ergebnis. Nichtig sei der Beschluss nicht, wohl aber rechtswidrig, da die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels („zusammengefasste Einheiten“ anstatt MEA) den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche und ein Fall der unzulässigen (rechtsmissbräuchlichen) Stimmrechtsmajorisierung vorliege.

### *Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte*

Unklar und dem Fall nicht zu entnehmen ist das Schicksal des vorausgegangenen Beschlusses vom 02.09.2021. Sollte er ebenfalls gerichtlich angefochten worden sein, wäre er bis zu einer rechtskräftigen gerichtlichen Ungültigerklärung (und folglich auch am 30.11.2021) anzuwenden, es sei denn, er wäre mangels Beschlusskompetenz oder wegen absoluter Unbestimmtheit (im Sinne einer Undurchführbarkeit) nichtig. Mangelnde Beschlusskompetenz wäre zu bejahen, falls der Beschluss nach Wortlaut und Sinn die Begründung von Untergemeinschaften beinhaltet haben sollte.

Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung in der GO abweichende Verteilung zu beschließen. Das gilt auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden (BGH, 22.03.2024 – V ZR 81/23). Die zum 01.12.2020 neu gefasste Vorschrift verleiht der Mehrheit nicht nur eine erweiterte Beschlusskompetenz (nunmehr auch für Kosten der Erhaltung), sondern einen weiten Ermessensspielraum bei der Schöpfung eines neuen (gerechteren) Kostenverteilungsschlüssels. Über das Ziel hinaus schießen darf die Mehrheit gleichwohl nicht, schon gar nicht ein Mehrheitseigentümer. Der vorliegende Fall verdeutlicht dies. Rechtswidrige (ungerechte) Kostenbeschlüsse müssen gerichtlich bekämpft werden, damit sie nicht in Bestandskraft erwachsen.

### *Fazit für die Gemeinschaft*

Die Beklagte (GdWE) wurde vom Mehrheitseigentümer in einen aussichtslosen Gerichtsprozess gedrängt, was zu der Frage führt, ob und inwieweit die GdWE von Y wegen der Prozesskosten Regress nehmen kann wegen eines schuldhaft pflichtwidrigen Abstimmungsverhaltens zum Nachteil der GdWE. Ausgeschlossen erscheint dies in Fällen der vorliegenden Art nicht. Derzeit noch nicht höchstrichterlich entschieden ist die Frage, ob der obsiegende Beschlusskläger anteilig

an den Prozesskosten der GdWE mitträgt. Dazu soll der BGH dem Vernehmen nach demnächst ein Urteil fällen.

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

## **Auch zu zweit ist man zu dritt – Verwalterzustimmungsklage bei Verkauf immer gegen GdWE richten!**

***Im Sommer 2023 entschied der u.a. für das WEG-Recht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH), dass die Klage eines veräußernden Wohnungseigentümers auf Erteilung der Verwalterzustimmung gegen die GdWE zu richten ist, und zwar auch dann, wenn nach der Gemeinschaftsordnung (GO) der Verwalter zuzustimmen hat. Nunmehr bestätigt und erweitert der BGH diese Aussage auf Fälle, in denen nach dem Wortlaut der GO nicht die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist, sondern die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer.***

Mit Urteil vom 22.03.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 141/23 entschied der BGH über einen Fall aus dem Amtsgerichtsbezirk Büdingen, der über das Landgericht Frankfurt am Main nach Karlsruhe gelangte, mit folgendem Leitsatz:

Sieht die GO vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums „der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“ bedarf, ist eine Klage auf Zustimmung zur Veräußerung stets gegen die GdWE zu richten – dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor dem 01.12.2020 getroffen wurde.

### *Der Fall*

Die Klägerin und die Beklagte sind Wohnungseigentümerinnen und bilden eine Zweier-GdWE. Ein Verwalter ist nicht bestellt. In der im Jahr 2001 beurkundeten Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung (TE/GO) heißt es unter § 6:

„Ein Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Der Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht. (...)“

Mit notariellem Kaufvertrag vom 17.11.2021 veräußerte die Klägerin ihre Wohnung an eine Erwerberin und forderte die Beklagte vergeblich zur Zustimmung auf. Das AG gab der Zustimmungsklage statt, das LG Frankfurt am Main wies sie ab mangels Passivlegitimation der Beklagten. Die Klägerin hätte die GdWE verklagen müssen, nicht aber die Miteigentümerin unmittelbar. Dies ergäbe sich aus einer objektiven Auslegung der GO nach allgemeinen grundbuchrechtlichen Auslegungsgrundsätzen. Der BGH bestätigte dies.

### *Die Entscheidung*

Der BGH gibt der Revision dahin recht, dass der Wortlaut von § 6 TE/GO in der Tat eher darauf hindeute, dass nicht die GdWE, sondern die andere Wohnungseigentümerin die Zustimmung schulde. Im Weiteren macht der BGH jedoch deutlich, dass die allgemeinen Grundsätze der Auslegung von Grundbucheintragungen maßgeblich sind, die über den beurkundeten Wortlaut hinausgehen können, sofern sich aus zeitlichem Zusammenhang, Systematik und Sinn der Eintragung etwas anderes ergibt. Lege man dies und dem vom Gesetzgeber zum 01.12.2020 (WEMoG) vollzogenen Systemwechsel zugrunde, müsse auch in einem Fall der vorliegenden Art die GdWE verklagt werden.

### *Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte*

Ein Wohnungseigentümer, der sein Sondereigentum veräußern will, muss im Klagefall beachten, die GdWE in Anspruch zu nehmen. Eine Klage gegen einen oder mehrere Miteigentümer wäre unbegründet. Dies bestätigt der BGH erneut und zumindest im Grundsatz. Zwar gibt der BGH in Randnummer 15 des Urteils der Revision (Klägerin) darin recht, dass theoretisch das Zustimmungserfordernis auch zugunsten eines, einzelner oder anderer Wohnungseigentümer

wirksam begründet (also vereinbart) werden könne. Wie eine derartige Formulierung in der TE/GO zu lauten hätte, deutet das Urteil aber nicht an. Theoretisch denkbar wäre dies vor allem in Fällen von TE/GO, die nach dem 01.12.2020 beurkundet werden und klar und eindeutig zum Ausdruck bringen, dass es auf die Zustimmung von Miteigentümern ankommt und nicht auf die der GdWE. Praktikabel wäre eine solche Vereinbarung in der Regel nicht, wenngleich besondere Umstände es rechtfertigen und zweckmäßig erscheinen lassen könnten, individuelle Zustimmungen vorzusehen, wie etwa in der Person eines Sondereigentümers bzw. Sondereigentums, dessen Person bzw. Lage eine besondere Schutzwürdigkeit erkennen lässt.

Solange eine erforderliche Zustimmung fehlt, sind Kaufvertrag und Übereignung schwebend unwirksam.

#### *Fazit für die Gemeinschaft*

Der Laie denkt, es spukt! Auch eine Zweiergemeinschaft ist „zu dritt“, weil es neben den beiden Wohnungseigentümern den unsichtbaren rechtsfähigen Verband (GdWE) gibt. Formaljuristisch ist auch die Ein-Personen-GdWE ab Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter zu zweit. Sowohl der Bauträger/aufteilende Eigentümer als auch die GdWE sind eigenständige rechtsfähige Personen.

Die Klägerin hätte im vorliegenden Fall einen Parteiwechsel aussprechen sollen. Einen gerichtlichen Hinweis hatte sie erhalten. Hätte sie die Klage gegen die GdWE umgestellt, wäre zu prüfen gewesen, ob es wichtige Gründe (im Sinne von § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG) gab, die Zustimmung zu versagen. Hierzu musste das Landgericht keine tatsächlichen Feststellungen treffen. Wäre die Klage gegen die verwalterlose GdWE gerichtet worden, hätte die beklagte Wohnungseigentümerin die GdWE gesetzlich vertreten. Die gesetzlich an sich vorgesehene Gesamtvertretung wäre hier ausgeschieden, weil es unmöglich ist, dass die klagende Wohnungseigentümerin sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagtenseite (für die GdWE) in Erscheinung träte.

Zu Recht betont der BGH, dass ein vereinbartes Zustimmungserfordernis dem Schutz der Wohnungseigentümer gegen den Eintritt unerwünschter Personen dient, zugleich aber auch dem Interesse der GdWE selbst. Verhaltensauffällige Störenfriede sprechen die zwischenmenschlichen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer an. Soweit es um die finanzielle Zuverlässigkeit, Zahlungsfähigkeit von Erwerbern geht, steht hingegen das Interesse der GdWE im Blickfeld, da ihr die Hausgeldforderungen zustehen, nicht den übrigen Wohnungseigentümern, wenngleich diese es freilich wieder sind, die Finanzlöcher in der Kasse durch Liquiditäts-Sonderumlagen stopfen müssen.

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

## **Escape-Room im Teileigentum**

***Escape-Rooms erfreuen sich immer größerer Beliebtheit. Die Nutzung wirft bauordnungsrechtliche und zivilrechtliche Fragen auf, auch wohnungseigentumsrechtlicher Art. Ein Fall aus Trier, in dem eine GdWE gegen den vermietenden Teileigentümer und dessen Mieter Unterlassung einklagte, gelangte zum Bundesgerichtshof (BGH). Der BGH ließ die Nichtzulassungsbeschwerde am zu geringen Beschwerdewert scheitern. Dennoch lohnt sich ein Blick auf die Entscheidung.***

Mit Beschluss vom 11.04.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 206/23 verwarf der BGH die Nichtzulassungsbeschwerde des Mieters, der in den Räumen einen Escape-Room betrieb. In den Vorinstanzen hatte der Mieter zu wenig Tatsachen vorgetragen, um die Beschwer bemessen zu können.

#### *Der Fall*

Der Beklagte zu 1) ist Teileigentümer und hat sein Teileigentum an die Beklagte zu 2) vermietet, die in den Räumen einen sogenannten Escape-Room betreibt. Die klagende GdWE hält diese Nutzung für zweckbestimmungswidrig und macht Unterlassungsansprüche geltend. Das

Amtsgericht Trier hat den Beklagten zu 1) (Vermieter) verurteilt, auf die Unterlassung der Nutzung seiner Teileigentumseinheit durch Dritte als Escape-Room hinzuwirken und eine künftige Überlassung an Dritte zum Betrieb eines Escape-Rooms zu unterlassen. Die Beklagte zu 2) (Mieter) hat es unter Androhung eines Ordnungsgeldes verurteilt, die Nutzung der Räume als Escape-Room zu unterlassen. Die dagegen gerichteten Berufungen beider Beklagten hat das Landgericht Koblenz durch Beschluss zurückgewiesen. Gegen die damit verbundene Nichtzulassung der Revision wendet sich der Mieter mit seiner NZB.

#### *Die Entscheidung*

Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwerde 20.000,00 EUR nicht übersteigt. Der Mieter habe nicht glaubhaft gemacht, dass ihm durch die Verurteilung zur Unterlassung der Nutzung als Escape-Room Nachteile entstehen, die 20.000,00 EUR übersteigen; seine Angaben boten nach Ansicht des BGH auch keine Grundlage für eine gerichtliche Schätzung. Die Beklagtenseits habe es versäumt, die Dauer des Mietverhältnisses darzulegen und konkrete Angaben bezüglich des pauschal behaupteten monatlichen Gewinnausfalls von 2.000,00 EUR zu treffen.

#### *Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte*

Macht die GO – was zulässig und durchaus verbreitete Gestaltungspraxis ist – das öffentliche Recht zum Zulässigkeitsmaßstab für die gemeinschaftsrechtliche Nutzung, wäre in einem allgemeinen Wohngebiet die Nutzung als Escape-Room unzulässig. Selbst wenn der vermietende Teileigentümer eine behördliche Genehmigung erlangt haben sollte, wäre diese vorbehaltlich der privaten Rechte Dritter ergangen, vorliegend also der GdWE und in dieser vereinten übrigen Sondereigentümer.

Escape-Rooms setzen vielfach erhebliche bauliche, insbesondere technische Umgestaltungen der Räume voraus. Viele Betreiber richten mehrere Räume her. Kommt es zu Eingriffen in technische Anlagen und Einrichtungen, muss der Teileigentümer in der Regel einen Gestattungsbeschluss herbeiführen.

#### *Fazit für die Gemeinschaft*

Die klagende GdWE hat den Teileigentümer und dessen Mieter vor dem WEG-Gericht verklagt. Obwohl der Mieter als Dritter kein Mitglied der GdWE ist, ist eine derartige Prozessführung in der Regel zulässig. Für die Klage gegen den Miteigentümer besteht eine ausschließliche Zuständigkeit des WEG-Gerichts. Ggf. kann der einheitliche Gerichtsstand von der höheren Instanz vorab geklärt werden.

Bei einer (wohnungseigentumsrechtlich) zweckbestimmungswidrigen Nutzung hat die Unterlassungsklage Aussicht auf Erfolg, wenn die verbotene Nutzung bei typisierender Betrachtung mehr stört als eine zweckbestimmungsgemäße (erlaubte) Nutzung. Doch auch bei einer zweckbestimmungsgemäßen (erlaubten) Nutzung von Teileigentum als Escape-Room können tatsächliche Beeinträchtigungen, die von der konkreten Nutzung ausgehen, einen Unterlassungsanspruch begründen. Diesbezüglich ist keine typisierende Betrachtung anzustellen. Die GdWE muss stattdessen konkrete und tatsächliche Beeinträchtigungen darlegen und beweisen.

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

## Einladung an die veraltete E-Mail-Adresse

**Die Einberufung der Eigentümerversammlung erfolgt in Textform. So steht es schon seit dem 01.08.2001 in § 24 Abs. 4 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Daher genügt für die formgerechte Einladung eine E-Mail. Voraussetzung ist, dass der Empfänger seine E-Mail-Adresse zu diesen Zwecken zur Verfügung gestellt hat. In einem Fall aus Berlin hatte der Verwalter bei der Einladung aus Versehen die alte E-Mail-Adresse erwischt, obwohl ihm die neue bekannt war. Dies führte zu einer Beschlussklage.**

Mit Urteil vom 18.01.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen 29 C 33/23 WEG wies das Amtsgericht Berlin-Mitte die Anfechtungsklage des Wohnungseigentümers ab. Er hatte zunächst den Falschen verklagt, sodass das AG nur Nichtigkeitsgründe zu prüfen hatte. Fragen zur Anfechtbarkeit und Kausalitätsprüfung durfte das AG dahinstehen lassen.

### Der Fall

Am 20.07.2023 fand eine Versammlung statt, in der die Abrechnung 2022 genehmigt wurde. Der Kläger erhielt die Einladung samt seiner Jahresabrechnung nicht, da der Verwalter versehentlich die veraltete E-Mail-Adresse benutzte. Die Kläger rügten, erst nach der Versammlung per E-Mail vom 28.07.2023 Einladung und Abrechnung erhalten zu haben. Darüber hinaus seien die im Hause wohnenden Eigentümer schriftlich eingeladen worden, sodass er sich als auswärtiger Eigentümer in unzulässiger Weise ungleich behandelt fühle. Gegen die Abrechnung selbst erhob er ebenfalls Einwendungen. Der Rechtsanwalt des Klägers erhob die Klage vom 17.08.2023 fälschlicherweise gegen die übrigen Wohnungseigentümer. Mit Schriftsatz vom 07.09.2023 stellt er klar, dass die Klage gegen die GdWE und nicht gegen die übrigen Eigentümer gerichtet wird. Den Verwalter hatte er in der Klageschrift namentlich benannt.

### Die Entscheidung

Der anwaltlich vertretene Kläger hat die Anfechtungsfrist verpasst. Er hätte die GdWE verklagen müssen. Die Klageänderung erfolgte erst nach dem Ablauf der Anfechtungsfrist und war daher verspätet. Infolge der verpassten Frist musste das Amtsgericht keine Anfechtungsgründe prüfen, sondern lediglich Nichtigkeitsgründe. Diese waren nicht ersichtlich.

Die Verwendung einer nicht mehr aktuellen E-Mail-Adresse trotz vorheriger Bekanntgabe der neuen E-Mail-Adresse durch den Eigentümer führe regelmäßig nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse. Nichtigkeitsgründe seien ausnahmsweise bei einer vorsätzlichen Nichteinladung denkbar, wofür vorliegend, indes nichts ersichtlich gewesen sei.

### Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Nach der immer noch herrschenden Rechtsauffassung ist ein Wohnungseigentümer nicht verpflichtet, der GdWE seine E-Mail-Adresse zwecks elektronischer Kommunikation zur Verfügung zu stellen. Selbst bei entsprechenden Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung soll eine Verpflichtung nur wirksam begründet werden können, wenn der einzelne Eigentümer freiwillig zustimmt und seine E-Mail-Adresse herausrückt. Diese Sichtweise verfestigt leider die Stellung Deutschlands als digitales Schwellenland.

Gemäß § 24 Abs. 2 WEG sind Wohnungseigentümer berechtigt, Tagesordnungswünsche in Textform bei der GdWE zu Händen des bestellten Verwalters einzureichen. Geschieht dies, dürfte darin eine schlüssige (konkludente) Zustimmung des Wohnungseigentümers liegen, das - umgekehrt - Einladungen, Tagesordnungspunkte und sonstige Texte von der GdWE (Verwalter) elektronisch an ihn übermittelt werden dürfen.

### Fazit für die Gemeinschaft

Stellt ein Wohnungseigentümer seine E-Mail-Adresse zu Zwecken der elektronischen Korrespondenz in Gemeinschaftsangelegenheiten zur Verfügung, wird die Adresse zu den Verwaltungsunterlagen zu zählen sein. Nach einem Verwalterwechsel darf also auch der neue Amtsinhaber darauf zurückgreifen. Anderes kann gelten, wenn der Wohnungseigentümer die

Erlaubnis widerruft. In der Praxis laden Verwalter in der Regel „gespalten“ ein, also teilweise elektronisch per E-Mail und teilweise klassisch auf postalischem Wege.

Hätte der Kläger die Anfechtungsfrist gewahrt und innerhalb der Klagebegründungsfrist schlüssig dargelegt, inwieweit der Ladungsfehler sich auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat, hätte die Gemeinschaft schlechte Karten gehabt, den Prozess zu gewinnen.

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

## 2. Relevante Gesetzesnovellen

### **E wie einfach: Gesetzentwurf für einfacheres Bauen im BMJ in Arbeit**

***Die Bundesregierung bereitet ein Gesetz vor, das einfacheres und damit kostengünstigeres Bauen ermöglichen soll. Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) erklärte gegenüber dem Handelsblatt, zusammen mit dem Bauministerium werde ein Entwurf dafür erarbeitet.***

Im Interview betonte der Justizminister, die hohen Baukosten lägen auch an den hohen Baustandards. Abstriche seien bei den Komfortstandards möglich, bei Brandschutz, Standsicherheit und Gesundheitsschutz hingegen dürfe es keine Nachlässigkeit geben. Weniger Kompliziertheit und mehr Flexibilität verspricht der von der Bundesarchitektenkammer favorisierte „Gebäudetyp E“ - E wie einfach und E wie experimentell. Die Idee ist: Die Schutzziele der Bauordnung – Standsicherheit, Brandschutz, gesunde Lebensverhältnisse und Umweltschutz – werden nicht berührt. Alles andere soll jedoch zwischen Bauherrn und Architekten gestaltet und vertraglich fixiert werden können. Voraussetzung für die Einführung eines solchen Standards ist eine Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Dort müsste rechtssicher festgeschrieben werden, dass es nicht per se ein Mangel ist, wenn bei Vereinbarung des Gebäudetyps E die technischen Baubestimmungen sowie weitere anerkannte Regeln der Technik nicht oder nicht in Gänze eingehalten werden. Eine solche Regelung würde für Planer und ausführende Betriebe das Haftungsproblem lösen. Die Bundesregierung hatte beim Wohngipfel im vergangenen September Leitlinien für den Gebäudetyp E bis zum Jahresende angekündigt.

### **Schrottimmobilen: Bundesregierung will Missbrauch vorbeugen**

***Momentan wird ein Gesetzentwurf der Bundesregierung diskutiert, der darauf abzielt, gegen die missbräuchliche Ersteigerung von Schrottimmobilen vorzugehen. Diese betrifft Fälle, in denen Gebäude bei Zwangsversteigerungen erworben werden, jedoch der Kaufpreis nie bezahlt wird, während der Ersteher dennoch Einkünfte aus der Immobilie erzielt, beispielsweise durch Mieteinnahmen. Dies ist möglich, da der Ersteher bereits mit Zuschlagserteilung und nicht erst mit der Eintragung ins Grundbuch Eigentümer des Grundstücks wird.***

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Gemeinden die Möglichkeit erhalten, die gerichtliche Verwaltung solcher Grundstücke zu beantragen. Nach Anordnung der gerichtlichen Verwaltung würden Miet- und andere Einkünfte aus dem Grundstück nicht mehr an den Ersteher, sondern an den gerichtlich bestellten Verwalter gezahlt. Dies soll verhindern, dass überhöhte Gebote auf Problemimmobilien abgegeben werden, um als Eigentümer ohne Kaufpreiszahlung Nutzen daraus zu ziehen.

Nun hat der Bundesrat den Regierungsentwurf beraten. In seiner Stellungnahme schlägt er vor, dass Gemeinden die Möglichkeit zur Beantragung der gerichtlichen Verwaltung nur erhalten sollen, wenn dies von der jeweiligen Landesregierung durch Erlass einer Rechtsverordnung genehmigt wird. Dieser Vorschlag basiert auf der Einschätzung, dass die Anwendungsfälle für das Gesetz begrenzt und regional überschaubar sind. Andernfalls könnte es zu höheren Kosten im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren im gesamten Bundesgebiet kommen, da stets mit der Möglichkeit der Bestellung einer gerichtlichen Verwaltung gerechnet werden müsste.

Die Stellungnahme zum Regierungsentwurf wurde der Bundesregierung übermittelt, die in den eine Gegenäußerung verfassen wird. Anschließend werden alle Dokumente dem Bundestag zur Entscheidung vorgelegt.

Den [Gesetzentwurf der Bundesregierung](#) finden Sie hier.

Die [Stellungnahme des Bundesrats](#) finden Sie hier.

## **Bundestag und Bundesrat beschließen Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes**

***Der Bundesrat hat die am 26. April 2024 vom Bundestag beschlossene zweite Novelle des Klimaschutzgesetzes (KSG) (Bundestagsdrucksachen 20/8290, 20/8670) bestätigt. Künftig ist demnach nicht mehr entscheidend, in welchem Sektor Treibhausgase entstehen. Vielmehr werden die Emissionen mehrjährig und sektorübergreifend betrachtet.***

In der Gesetzesbegründung wird darauf verwiesen, dass nach wie vor volle Transparenz über die Klimaschutzenerfolge in den Sektoren gewährleistet sei. Anders als bislang solle der Fokus jedoch nicht auf Zielverfehlungen liegen. Ziel sei, die Treibhausgasemissionen dort zu mindern, wo es die größten Einsparpotentiale gibt. Mit der KSG-Novelle wird auch die Stellung des Expertenrates für Klimafragen gestärkt. Als zentrales Klimaziel gilt weiterhin: Bis 2045 soll Deutschland weitgehend treibhausgasneutral sein. Bis 2030 soll das Etappenziel der Reduktion um 65 Prozent erreicht werden.

Der Änderung des Klimaschutzgesetzes waren monatelange Debatten vorausgegangen. Einen Tag vor der Bundestagsabstimmung hatte das Bundesverfassungsgericht den Antrag des Bundestagsabgeordneten Thomas Heilmann (CDU) auf Erlass einer einstweiligen Anordnung abgelehnt. Er wollte erreichen, dass das Gericht die zweite und dritte Lesung im Bundestag sowie die Abstimmung untersagt.

Ergänzend verabschiedete der Bundesrat eine EntschlieÙung ([Drucksache 199/24](#)). Darin fordern die Länder eine Nachsteuerungspflicht, sobald absehbar sein, dass die Klimaziele verfehlt werden.

## **Neuregelung zur Steuerbefreiung von PV-Anlagen geplant – neuer Schub für WEG?**

***Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) hat den Referentenentwurf für ein Jahressteuergesetz (JStG) 2024 vorgelegt. Er umfasst zahlreiche Anpassungen des deutschen Steuerrechts, die beispielsweise durch die EU-Rechtsprechung erforderlich sind. Inhalt des Entwurfs ist auch eine Neuregelung und Klarstellung zur Steuerbefreiung von kleinen Photovoltaikanlagen.***

Nach § 3 Nummer 72 Satz 1 sollen künftig „die Einnahmen und Entnahmen im Zusammenhang mit dem Betrieb von auf, an oder in Gebäuden (einschließlich Nebengebäuden) vorhandenen Photovoltaikanlagen, wenn die installierte Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister bis zu 30 kW (peak) je Wohn- oder Gewerbeeinheit“ von der Einkommensteuer befreit sein. Dabei soll ein Deckel von 100 kW (peak) pro Steuerpflichtigen oder Mitunternehmerschaft gelten. Bislang sind Anlagen von bis zu 15 kW (peak) je Wohn- und Gewerbeeinheit steuerbefreit. Mit der Neufassung wird auch klargestellt, dass auch Gebäude mit mehreren Gewerbe-, aber keinen Wohneinheiten begünstigt sind. Geplant ist, dass die Neuregelung erstmals für Anlagen gelten soll, die nach 31. Dezember 2024 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden.

Den [Gesetzentwurf](#) finden Sie hier in voller Länge.

## **Ende der Kabel-TV-Umlage – Wegfall Nebenkostenprivileg ab Juli**

***Am 30. Juni 2024 endete das sogenannte Nebenkostenprivileg für Kabelgebühren. Seit Juli dürfen Eigentümer die Kosten nicht mehr über die Betriebskostenabrechnung auf Mieter umlegen. Diese müssen sich selbst um einen Kabelanschluss oder eine Alternative kümmern. In der VDIV-Handlungsempfehlung erfahren Verwaltungen sowie Eigentümerinnen und Eigentümer, was sie beachten müssen.***

Die Abschaffung des Nebenkostenprivilegs hatte der Bundestag im Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) Ende 2021 beschlossen ([wir haben berichtet](#)). Daraus ergeben sich für Eigentümerinnen und Eigentümer diverse Konsequenzen für die Ausstattung von Gebäuden mit Glasfaser, die mögliche Errichtung einer SAT-Anlage, den Abschluss von Versorgungsverträgen sowie die Beschlussfassung dazu innerhalb einer Eigentümergeinschaft. Alle Details sind in der [Handlungsempfehlung des VDIV](#) dargestellt.

Außerdem sind die Deutsche Telekom und der VDIV eine besondere Partnerschaft zu diesem Thema eingegangen: Wir wollen den Ausbau von Glasfasernetzen insbesondere in Gebäuden mit Eigentumswohnungen stärken und den durchgängigen Glasfaseranschluss (Fiber to the Home / FTTH) als Standard für die digitale Grundversorgung etablieren. Dazu wurde ein gemeinsames Strategiepapier unterzeichnet. Beide Seiten unterstützen damit das Ziel, bis 2030 einen flächendeckenden Glasfaserausbau zu erreichen. Weitere Infos zur Partnerschaft und den Vorteilen für VDIV-Mitgliedsunternehmen finden Sie [hier](#).

## **Rechtsausschuss im Bundestag empfahl mit breiter Zustimmung Parlament die Einführung der virtuellen Eigentümerversammlung - Zeitnahe**

### **Entscheidung & breite Mitbestimmung & Sanierungsschub & Praxisnähe**

***Mit breiter Zustimmung hat der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages die Empfehlung ausgesprochen, den Gesetzentwurf zur virtuellen Eigentümerversammlung (Drs. 20/9890) mit einem Änderungsantrag im Parlament zu beschließen. Damit ist der Weg frei für einen zeitnahen und verbesserten Meinungsaustausch für Wohnungseigentümergeinschaften, die zunehmend Entscheidungen treffen müssen, bei denen eine jährliche Präsenzversammlung nicht mehr ausreichen wird.***

Neben der Präsenzversammlung und der hybriden Versammlung wird die virtuelle Versammlung damit eine weitere Versammlungsoption. Zur Ausübung gelangt sie dabei jedoch nur, wenn mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen in einer Wohnungseigentümerversammlung dafür votieren. Der entsprechende Beschluss gilt dann zunächst für drei Jahre. In dem beschlossenen Änderungsantrag der Regierungskoalition kam es zu einer Ergänzung des vorliegenden Entwurfes. Danach müssen Wohnungseigentümer, die vor dem 1. Januar 2028 einen Beschluss zur virtuellen Versammlung fassen (WEG § 23 Absatz 1a), bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchführen. Darauf kann durch einstimmigen Beschluss jedoch verzichtet werden. Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt allerdings nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse (WEG § 48 Absatz 6). Die Übergangsregelung erfasst ausdrücklich nicht solche Beschlüsse, die bereits vor der neuen Gesetzesregelung auf einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer beruhen.

Für den Änderungsantrag stimmte die Regierungskoalition und Die Linke. CDU/CSU und AfD lehnten diese ab. In einer zweiten Abstimmung über das Gesetz in der Fassung des Änderungsantrages stimmten alle Parteien mit Ausnahme der AfD zu.

#### *Privilegierung zum Einbau von Steckersolargeräten*

Ebenfalls beschloss der Deutsche Bundestag, dass künftig jeder Wohnungseigentümer nach WEG § 20 Absatz 2 Anspruch auf eine Stromerzeugung durch Steckersolargeräte haben kann. Die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet danach über das „Wie“ der Installation wie auch über den Installationsort. Eine Regelung zur Einschränkung von Rückbauansprüchen der Vermieter ist nicht erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, dass bei Auszug des Mieters das Steckersolargerät mitgenommen wird oder eine einvernehmliche Regelung erzielt wird. Keine Regelung erfolgt zu Dach-Photovoltaikanlagen, da davon ausgegangen werden kann, dass die Wohnungseigentümer eine gemeinschaftliche Gebäudeversorgung beschließen können.

#### *Bewertung*

Der VDIV Deutschland begrüßt den Beschluss des Rechtsausschusses, spiegelt er doch die Realität wider. Der vereinfachte Einbau von Steckersolargeräten und die gesetzliche Normierung der virtuellen Versammlung waren überfällig. Bereits während der Corona-Pandemie wurden sehr gute Erfahrungen mit der virtuellen Versammlungsform gemacht. Gleichzeitig zeigte die Pandemie, dass dort, wo keine Versammlungen durch die Notstandsgesetzgebung des Bundes zustande kamen,

keine Entscheidungen im Sinne der Wohnungseigentümer und zur Erhaltung oder energetischen Sanierung der Gebäude getroffen werden konnten. Zudem konnten etliche Förderprogramme durch Wohnungseigentümer nicht in Anspruch genommen werden. Im Blick hat die Bundesregierung aber auch nicht nur zeitnahe Entscheidungen und die Möglichkeit, öfter unterjährig als Gemeinschaft zusammenzukommen, auch der zunehmende Fachkräftemangel wurde berücksichtigt. Zu einem modernen Berufsbild gehören eben heute auch digitale Instrumente und die Möglichkeit, flexibel aus dem Home Office zu arbeiten oder als Eigentümer sich virtuell innerhalb der Gemeinschaft auszutauschen. Die exorbitante Zunahme an „verwalterlosen Gemeinschaften“ ist vor allem Ausdruck des Fachkräftemangels und fehlender virtueller Instrumente.

Die Corona-Pandemie lehrte auch, dass dort wo virtuelle Versammlungen stattfanden, deutlich mehr Eigentümer anwesend waren und getroffene Beschlüsse auf breiter Basis gefasst wurden. Das ist notwendig vor dem Hintergrund der finanziellen Herausforderungen der Klimawende im Gebäudebereich.

Das von den Gegnern der virtuellen Versammlung immer wieder vorgetragene Schein-Argument, hybride Versammlungen würden ausreichen, da diese preiswert umzusetzen sind und auch Eigentümer teilhaben lässt, die nicht internetaffin sind, ist irreführend. Die Praxis zeigte, dass diese Versammlungsform unkommunikativ und zu teuer ist und daher von den Gemeinschaften nicht angenommen wurde. Mehr Personal, mehr Technik, mehr Anmietung von Räumlichkeiten. Auch das hatte der Rechtsausschuss bei seiner Entscheidung im Blick. Sofern Eigentümer keine Möglichkeit der Internetteilnahme haben sollten, steht es Ihnen zukünftig frei, auch bei einem anderen Eigentümer aus der Gemeinschaft an der virtuellen Versammlung teilzunehmen. Das Gesetz sieht dies ausdrücklich vor. Sofern die Verwaltung entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten hat, könnten diese auch genutzt werden. Unbenommen davon bleibt, dass Eigentümer wie bisher auch das Recht der Vollmachtübertragung ausüben können.

„Der Rechtsausschuss hat eine gute, zukunftsweisende und praktikable Entscheidung getroffen. Ich bin mir sicher, dass sich die virtuelle Versammlung durchsetzen wird. Viele Wohnungseigentümergeinschaften werden diese neue optionale Versammlungsform begrüßen. Für Immobilienverwaltungen wird es den Arbeitsalltag erleichtern und das Berufsbild stärken. Und der Gesetzgeber kann darauf bauen, dass Gemeinschaften zu schnelleren Beschlüssen kommen, um die Klimawende voranzubringen“, so VDIV-Deutschland Geschäftsführer Martin Kaßler in Berlin.

Die [Argumente für die Einführung der virtuellen Versammlung](#) finden Sie hier.

Die [Drs. 20/9890](#) können Sie hier einsehen.

### 3. Modernisieren, sanieren, erhalten

#### **KTF-Bericht: Fördermittel nur zu 56 Prozent abgerufen**

***Aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) der Bundesregierung wurden im Jahr 2023 mit 20,1 Milliarden Euro nur 56 Prozent der zur Verfügung stehenden Mittel (35,9 Milliarden Euro) abgerufen. Hauptgrund: Die Auszahlungen in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) blieben deutlich unter dem Soll.***

Für die Förderung von energieeffizienten Gebäuden waren 16,9 Milliarden Euro vorgesehen. Nur 11,1 Milliarden Euro wurden abgerufen. Der Großteil (8,6 Milliarden Euro) betraf Einzelmaßnahmen. Die Minderausgaben erklärt der Bericht so: „Diese sind darauf zurückzuführen, dass sich größere systemische Sanierungsmaßnahmen verzögerten und beantragte Fördermittel nur teilweise abgerufen wurden.“ Auch seien Verlängerungsmöglichkeiten des Bewilligungszeitraums genutzt worden, so dass sich ein Teil der für 2023 erwarteten Auszahlungen in die Folgejahre verlagere.

Drastisch fiel die Unterschreitung bei der Förderung der seriellen Sanierung aus: Mehr als 127 Millionen Euro waren geplant, knapp 8 Millionen wurden ausgezahlt. Auch die Förderung von Maßnahmen zur energetischen Stadtsanierung blieb mit gut 20 Millionen weit unter den geplanten 70 Millionen Euro.

Den Minderausgaben für Sanierungen standen Überschreitungen in anderen Programmen gegenüber. So fielen die Zuschüsse zum Kauf elektrisch betriebener Fahrzeuge mit 2,6 Milliarden höher aus als geplant (2,1 Milliarden). Die Betreiber von Kohlekraftwerken riefen mit 734 Millionen Euro 45 Prozent mehr Ausgleichszahlungen ab als erwartet (505 Millionen).

Gemäß dem Wirtschaftsplan 2024 sind im Haushaltsjahr 2024 Programmausgaben des KTF in Höhe von 49,1 Milliarden Euro vorgesehen. Mit 16,7 Milliarden Euro ist die BEG 2024 die größte Ausgabenposition.

### **0,8 Prozent: Sanierungsrate im Gebäudebestand muss sich verdoppeln**

***Um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen, wird eine Sanierungsrate von bis zu 2 Prozent benötigt. Diese lag 2023 aber nur bei 0,8 Prozent – so eine Auswertung von B+L Marktdaten im Auftrag des Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle.***

Darüber, wie hoch die Sanierungsrate tatsächlich sein muss, um Deutschland bis 2045 klimaneutral werden zu lassen, bestehen unterschiedliche Prognosen: Ein Gutachten des Bundeswirtschaftsministeriums von 2022 rechnet damit, dass jährlich 1,7 bis 1,9 Prozent aller Wohngebäude energetisch saniert werden müssen. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) geht sogar von 2 Prozent aus. Etwa 50 Jahre würde es damit dauern, den gesamten Bestand zu sanieren – viel zu lange.

Für 2024 wird ein Stagnieren der Quote bei etwa 0,79 Prozent erwartet. Grund dafür: Es werden immer weniger neue Häuser gebaut, weniger Menschen ziehen um und in der Folge wird weniger saniert, so B+L. Aber auch die sonstigen Rahmenbedingungen rund um energetische Sanierung scheinen nicht auszureichen, um hier einen Fortschritt zu erreichen. Für den WEG-Bestand wurden leider keine separaten Zahlen ausgewiesen aber aufgrund der langwierigen Beschlussfassung ist davon auszugehen, dass die Quote hier unter 0,3 Prozent liegt.

Ob die Politik den Ernst der Lage nun wirklich begriffen hat, ist ernsthaft anzuzweifeln. Das Bundeswirtschaftsministerium hat in der Konsequenz der Studienergebnisse zwar die Dialogreihe „Gebäude-Sanierungs-Kompass“ ins Leben gerufen – einige wichtige Immobilienverbände sind allerdings gar nicht erst eingeladen worden. „Wer so ein Format ohne Immobilienverwaltungen und weitere relevante Vertreter der Branche veranstaltet zeigt, dass es mit dem Ziel, Sanierungsraten zu erhöhen nicht besonders weit her sein kann. Ohne WEG und Mehrfamilienhäuser mitzunehmen und ihre Bedürfnisse zu berücksichtigen, wird es keinen klimaneutralen Gebäudebestand geben“, mahnt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Auch bei Fördermitteln sind sowohl WEG als auch Vermieterinnen und Vermieter durch spätere Antragsstarts benachteiligt. Von der immer noch fehlenden Option, sich unterjährig kurzfristig virtuell zu versammeln um Sanierungsprojekte voranzutreiben ganz zu schweigen. So sehe ich schwarz für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045“, konstatiert Kaßler.

### **BAFA-Förderkompass: Förderprogramme zum Nachschlagen**

***Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bündelt die staatlichen Förderprogramme, die die Energiewende voranbringen sollen, in einem Überblicksdokument, dem Förderkompass. Darin finden sich Informationen zu diversen Programmen – von der Heizungsförderung über E-Mobilität bis zum Markterschließungsprogramm KMU.***

Im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) setzt das BAFA zahlreiche Förderprogramme um. Im Fokus stehen die Bereiche Energie und Klimaschutz. Diese Programme werden nun im Förderkompass zusammengefasst. Sie sind laut BAFA Schlüsselfaktoren bei der Erreichung der Klimaziele.

Das 72-seitige PDF-Dokument enthält zu jedem Programm einen Kompaktüberblick sowie Informationen zu Förderhöhen, Antragsstellung, und Anlaufstellen. Im Falle der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) wird zum Beispiel erklärt, welche Maßnahmen bei der BAFA und welche nun bei der KfW beantragt werden müssen. Die Besonderheiten, die Wohnungseigentümergeinschaften betreffen, sind allerdings nicht berücksichtigt. Einen Überblick darüber, in welchen Fällen Wohnungseigentümergeinschaften den Antrag über die Immobilienverwaltung stellen können und in welchen nicht, gibt es allerdings nicht. Hierüber informieren wir unter anderem in der kommenden Ausgabe der VDIVaktuell 5-2024.

Der Förderkompass empfiehlt sich also für einen ersten Kompaktüberblick über die Programme, an wen sie sich richten, wo Anträge zu stellen sind sowie zur Weitergabe an Eigentümer/innen für denselben Zweck. Den Förderkompass gibt es [zum Download](#) hier.

## **DIW-Studie zu sozialen Auswirkungen von Gebäudesanierungen**

***Die energetische Sanierung von schlecht gedämmten Häusern senkt Energiekostenrisiken und entlastet damit besonders einkommensschwache Haushalte. Das ist das zentrale Ergebnis einer aktuellen Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin).***

Anhand der Daten des Sozio-Oekonomischen Panels (SOEP) haben die Wissenschaftler die Heizkosten der verschiedenen Einkommensdezile für das Jahr 2024 geschätzt. Danach geben einkommensschwache Haushalte, die in unzureichend sanierten Gebäuden wohnen, bis zu 30 Prozent ihres Einkommens für Heizkosten aus. Zum Vergleich: Über alle Einkommensgruppen hinweg beträgt der Anteil sechs Prozent. Zwar führt eine Sanierung für Haushalte aller Dezile zu einem sinkenden Energieverbrauch und damit zu geringeren Ausgaben. Die untersten Einkommenssegmente sparen jedoch am meisten.

„Eine Worst-First-Strategie ist ein erfolgversprechender Politikansatz. Sie ist ein sozialer Ansatz, der besonders betroffene einkommensschwache Haushalte und Mieter\*innen vor hohen Heizkosten schützen kann sowie klima- und energiepolitische Vorteile mit sich bringt“, so das Fazit der Autoren. Das DIW Berlin befürwortet Änderungen im Mietrecht zur Begrenzung der Modernisierungumlage. So könne sichergestellt werden, dass Warmmieten nicht steigen.

Die Ökonomen haben auch die Einkommenssituation der Eigentümer betrachtet. Sie warnen, dass eine Sanierung besonders für einkommensschwache Eigentümer von schlecht gedämmten Häusern eine große und nur schwer überschaubare Investition bedeute. Die DIW-Forscher schlagen daher zusätzliche staatlichen Finanzspritzen und günstigen Darlehen vor allem für einkommensschwache Haushalte vor.

## **KfW-Heizungsförderung für zweite Antragstellergruppe geöffnet**

***Ende Mai wurde die Heizungsförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für die zweite Antragstellergruppe geöffnet. Neben Selbstnutzern von Einfamilienhäusern können nun auch Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sowie Wohnungseigentümergeinschaften einen Zuschuss und bei Bedarf einen Ergänzungskredit beantragen.***

Für WEG gilt dabei allerdings folgende Regelung: Sie können Anträge zur Förderung von Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum einreichen. Die Antragstellung für Maßnahmen am Sondereigentum wird voraussichtlich erst im August möglich sein. „Die Differenzierung zwischen Maßnahmen im Gemeinschafts- und im Sondereigentum sorgt nicht nur für Verwirrung unter den Wohnungseigentümern, sie ist auch sachlich wenig zielführend“, kritisiert Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Die Heizungserneuerung in einer WEG betrifft in den allermeisten Fällen sowohl Gemeinschafts- als auch Sondereigentum. Das gilt zum einen für alle Gebäude, die mit Etagenheizungen beheizt werden. Aber auch wenn beispielsweise von einer

Gas-Zentralheizung auf eine zentrale Wärmepumpe umgestellt wird sind häufig Anpassungen am Verteilsystem in den Wohneinheiten notwendig und sinnvoll.“ Die große Mehrheit der Wohnungseigentümer ist damit nach wie vor von der Förderung der Heizungserneuerung ausgeschlossen und im Vergleich zu den bereits Antragsberechtigten benachteiligt.

In den Fällen, wo die Maßnahme ausschließlich das Gemeinschaftseigentum betrifft, bevollmächtigt die WEG mit der Beschlussfassung zur Heizungserneuerung den Verwalter, einen gemeinschaftlichen Antrag für den Zuschuss „Heizungsförderung für Privatpersonen – Wohngebäude“ (458) zu stellen. Dieser kann neben der Grundförderung in Höhe von 30 Prozent den Effizienzbonus (bei besonders effizienten Wärmepumpen) oder den Emissionsminderungszuschlag (bei Biomasseheizungen) umfassen. Die beiden anderen Boni – der Klimageschwindigkeitsbonus sowie der Einkommensbonus – steht nur selbstnutzenden Eigentümern zur Verfügung. Diese müssen spätestens sechs Monate nach Zusage des Basisantrags einen Zusatzantrag stellen. Die Antragstellung erfolgt im Kundenportal „[Meine KfW](#)“. Die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten ist dafür nicht erforderlich.

Zusätzlich kann ein zinsgünstiger „Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude“ (358, 359) bei einem Finanzierungspartner der KfW beantragt werden. Voraussetzung ist, dass eine Zuschusszusage der KfW für die Heizungsförderung oder ein Zuwendungsbescheid des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vorliegt.

Unabhängig von der Staffelung verschiedener Antragsgruppen ist die Zuschussförderung beim BAFA. Dort können Eigentümergemeinschaften, die ein Gebäudenetz errichten wollen, Zuschüsse erhalten.

## Wo drückt der Schuh bei energetischer Sanierung in WEG?

**Die Sanierungsquote ist in WEG-Gebäuden besonders niedrig, liegt bei nur etwa 0,3 Prozent. Daher besteht hier ein immenser Handlungsbedarf. Das Projekt GREEN Home möchte mit einer Pain-Point-Liste gezielte Anreize für die Mobilisierung der enormen CO<sub>2</sub>- und Energieeinsparpotenziale geben.**

Die sieben größten im Projekt identifizierten Hindernisse der energetischen Sanierung von WEG-Gebäuden unter Berücksichtigung der aktuellen Situation sowie entsprechender Lösungsvorschläge lauten:

- Fehlendes Wissen verhindert Initiativen und Entscheidungen eine Sanierung auf den Weg zu bringen – Förderung für iSFP WEG gerechter gestalten
- Bedarf nach Lösungen aus einer Hand: „One-Stop-Shop“-Lösungen in der BEG förderfähig machen
- Fehlende Unterstützung für WEG-Immobilienverwaltungen energetische Sanierungsmaßnahmen voranzubringen
- Verzögerung von Sanierungsentscheidungen in WEG: Gesetz für die virtuelle WEG-Versammlung
- Zwischenfinanzierung für WEG-Darlehen bei kurzfristigem Ausfall von Parteien der WEG
- WEG-Parteien mit geringem Familieneinkommen können sich hohe Investitionen trotz BEG nicht leisten: zinsverbilligte Darlehen für energetische Sanierungen als Ergänzung zur Zuschussförderung vorsehen
- Wärmelieferverordnung blockiert energetische Sanierungen in WEG

Die Erläuterung zu den einzelnen Forderungen und Maßnahmen, den entsprechend anzupassenden Regulierungsrahmen bzw. das jeweilige politische Vorhaben sowie die erwartete Wirksamkeit der Maßnahmen und den geschätzten Aufwand der Lösungsansätze können Sie [diesem Dokument](#) entnehmen.

*Das EU-Projekt GREEN Home hat es sich zum Ziel gesetzt, die Sanierungsrate in WEG-Gebäuden zu erhöhen. Dazu entwickelt das Projektteam praxistaugliche Instrumente für die Umsetzung und Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum von Wohnungseigentümergeinschaften. In GREEN Home haben sich der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV), die Deutsche Initiative Energieeffizienz (DENEFF), der DENEFF Energiedienstleistungs-Hub (EDL\_HUB), die Initiative Wohnungswirtschaft in Osteuropa (IWO) und Funding for Future (F3) zusammengeschlossen. Die Reichweite des Projekts umfasst knapp tausend Immobilienverwaltungen mit mehreren hunderttausend Wohnungen im Eigentum.*

Weitere Infos zum Projekt: <https://www.green-home.org/>

### **Kommunale Wärmeplanung mit Wasserstoff derzeit nicht verantwortbar**

***Die Umrüstung der Gasnetze auf Wasserstoff ist noch weitgehend ungeklärt und nicht abschließend reguliert. Konkrete Fahrpläne fehlen. Damit können Kommunen bei ihrer Wärmeplanung nicht von einer Wasserstoffversorgung für Haushaltskunden ausgehen. Dies ist ein Ergebnis eines Rechtsgutachtens und sollte als Warnzeichen für alle Eigentümerinnen und Eigentümer, die bei der Heizungserneuerung auf Wasserstoff setzen, verstanden werden.***

Die Argumentationskette des Gutachtens der Umweltrechtskanzlei Günther, eines Partners von Agora Energiewende, im Auftrag des Umweltinstituts München zusammen mit der Deutschen Umwelthilfe, dem WWF, GermanZero und dem Klima-Bündnis ist folgende: Voraussetzung dafür, dass eine Kommune eine Wärmeplanung mit Wasserstoff für Haushalte und andere Kleinverbraucher aufstellt, ist eine Vereinbarung mit dem Gasverteilnetzbetreiber zu einem Netzumstellungsfahrplan. In diesem Fahrplan muss der Netzbetreiber hohe gesetzliche Anforderungen erfüllen und zusichern, dass er Mehrkosten von Eigentümerinnen und Eigentümern für Umbauten am Heizsystem übernimmt, falls die Wasserstoffversorgung scheitert. Diesen Fahrplan können die Netzbetreiber jedoch bislang nicht erstellen, weil die regulatorischen Vorschriften für Gas- und Wasserstoffnetze noch nicht aktualisiert wurden.

Auch die tatsächliche Lieferung von Wasserstoff ist nicht gesichert. „Eine sinnvolle (und nicht fehlgeleitete) Wärmeplanung mittels Wasserstoffnetzgebieten, die den Zeitplan bis Mitte 2026 (bzw. Mitte 2028) für ihre Fertigstellung einhalten soll, muss aktuell von einer Ungeeignetheit der Wasserstoffnetzplanung für Haushaltskunden auszugehen“, so das Fazit des Gutachtens. Solange die Vereinbarung eines Umstellungsfahrplanes nicht verbindlich in Aussicht stehe, könne und müsse die Kommune Wasserstoff für Haushalte bereits frühzeitig aus der Wärmeplanung ausklammern, um keine Zeit und Ressourcen für unrealistische Lösungen zu verschwenden.

Für Haushalte hat diese Einschätzung weitreichende Konsequenzen: Viele Eigentümer warten aktuell mit der Heizungserneuerung auf den kommunalen Wärmeplan und hoffen, dass sie an ein Wasserstoffnetz angeschlossen werden. Viele andere lassen eine neue Gasheizung einbauen, die auf den Betrieb mit Wasserstoff umstellbar ist. In beiden Fällen können teure Fehlinvestitionen drohen.

Angesichts dessen warnt das Gutachten: „Ein wesentliches Ergebnis der vorliegenden Prüfung ist, dass die potenziell weitreichenden (nicht zuletzt wirtschaftlichen) Folgen von Festlegungen innerhalb der Wärme- und Wasserstoffnetzplanung dazu führen, dass der realistischen Machbarkeit gegenüber den theoretischen Vorteilen der Vorrang einzuräumen ist. Das gilt insbesondere mit Blick auf die rechtlichen Wirkungen für Gebäudeeigentümer/Wärmekunden und die negativen Folgen für diesen, wenn eine unrealistische Planung fehlt.“

Für den VDIV Deutschland ist klar: Ohne klare Rahmenbedingungen werden Eigentümergeinschaften weiterhin nicht aktiv werden und Sanierungsraten niedrig bleiben. „Die Bundesregierung ist gefordert, nicht nur Klimaschutzziele auszugeben, sondern auch ein Umfeld

zu schaffen, das diese Ziele erreichbar macht – das gilt ebenso für Förderbedingungen. Tut sich nichts, tun auch die Eigentümer nichts“, prognostiziert VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Die „[Gutachterliche Stellungnahme zur kommunalen Wärmeplanung](#)“ finden Sie hier.

## Bilanz zur neuen Heizungsförderung

**Die Bundesregierung plant aktuell weder Veränderungen am Gebäudeenergiegesetz noch an der Förderrichtlinie für den Heizungstausch. Das geht aus ihrer Antwort auf eine Kleine Anfrage der CDU/CSU-Fraktion (Bundestagsdrucksache 20/11511) hervor. Darin äußert sie sich auch zur erwartbaren Verteilung der Förderantragsteller.**

Aus der bisherigen Statistik lasse sich ableiten, dass drei Viertel (75 Prozent) der Antragsteller auf Eigentümer von Einfamilienhäusern entfallen. Der Anteil von Eigentümern von Mehrfamilienhäusern sowie Wohnungseigentümergeinschaften wird auf 16 Prozent geschätzt, der von Unternehmen und Kommunen auf 9 Prozent. Allerdings ordnet das zuständige Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) die Eigentümergruppen den Terminstufen der Antragstellung zu. Die gesamte Gruppe der Wohnungseigentümer wird dabei mit Antragsstart 28. Mai geführt. Tatsächlich antragsberechtigt sind Gemeinschaften seit diesem Tag jedoch nur für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum. Da die Heizungsanlage in aller Regel das Gemeinschafts- und das Sondereigentum betrifft, stimmt diese Zuordnung also nicht. Der VDIV hatte sowohl die späte Zulassung von Eigentümergeinschaften als auch die Splittung nach Gemeinschafts- und Sondereigentum wiederholt kritisiert (wir haben berichtet).

Nach Angaben des BMWK wurden mit Stand 26. Mai 2024 insgesamt 27.306 Zusagen für die neue Heizungsförderung erteilt. Für den Zeitraum bis Ende April legte das BMWK eine Detailauswertung vor: Rund 16.700 Zuschussanträge wurden für Wärmepumpen zugesagt, rund 4.700 für Biomasseheizungen, rund 1.000 für solarthermische Anlagen, rund 800 für Anschlüsse an bestehende Gebäude- oder Wärmenetze und rund 300 für Neuerrichtungen von Netzen. Bis zum 31. Mai sind insgesamt rund 1,7 Milliarden Euro für Einzelmaßnahmen in der Bundesförderung für effiziente Gebäude ausgezahlt worden, weitere rund 2 Milliarden Euro für die Programm BEG Wohngebäude und Nichtwohngebäude.

Unterdessen hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine Bilanz unter der Überschrift 100 Tage Heizungsförderung veröffentlicht. Danach wurden bis 31. Mai 2024 rund 34.087 Zuschussanträge mit einem Gesamtvolumen von 507 Millionen Euro zugesagt.

Die Differenz von zwischen den beiden veröffentlichten Antragszahlen (26. Mai: 27.306, 31. Mai 34.087) in Höhe von 6.781 Anträgen weist auf einen deutlichen Nachfrageschub in der letzten Maiwoche hin. In diesem Zeitraum wurden an jedem der fünf Werktage im Schnitt 1.356 Anträge gestellt, mehr als viermal so viele wie an den Durchschnittstagen zuvor. Ob es sich dabei um eine Trendwende handelt oder um einen kurzfristigen Effekt durch den Start der zweiten Stufe der Antragstellung, bleibt abzuwarten.

Die Antwort der Bundesregierung auf die [Kleine Anfrage der CDU/CSU-Fraktion](#) ist hier zu finden.

## Solarbranche boomt

**Die im Jahr 2023 in Deutschland neu installierte PV-Leistung hat sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt und seit 2016 verzehnfacht. Die Nachfrage boomt in allen Marktsegmenten. Das Ausbauziel 2023 ist erreichbar. Das sind zentrale Aussagen der Jahresbilanz 2023 des Bundesverbandes Solarwirtschaft (BSW).**

Im vergangenen Jahr wurden hierzulande PV-Anlagen mit einer Leistung von 15,0 Gigawatt neu installiert. Den größten Anteil hatten mit 7,6 Gigawattpeak kleine PV-Dachanlagen mit bis zu 30 Kilowattpeak. Sie verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 155 Prozent bei der

installierten Leistung und von 140 Prozent beim Anlagenzubau (2023: rund 760.000). Weit größer fiel der Zuwachs bei Steckersolargeräten mit plus 385 Prozent bei der neu installierten Leistung (2023: 0,2 Gigawattpeak) und plus 339 Prozent beim Anlagenzubau (rund 276.000) aus. Deutschlandweit decken PV-Anlagen im Mittel 12 Prozent des Stromverbrauchs. In Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg liegt der Anteil mit 37 bzw. 33 Prozent weit über dem Durchschnitt, in Hamburg (0,5 Prozent), Berlin und Bremen (je 1 Prozent) aber auch Nordrhein-Westfalen (5 Prozent) deutlich darunter.

Die Gesamtleistung aller bis Ende 2023 installierten Solaranlagen betrug 82,2 Gigawatt. Bis zum Jahr 20230 sollen 215 Gigawatt installiert sein, so das Ausbauziel aus dem Solarpaket I. Mit der nun veröffentlichten Bilanz sieht der Branchenverband den PV-Ausbau auf der Zielgeraden. „Rund 40 Prozent auf dieser ambitionierten Wegstrecke sind geschafft, dank fantastischen Solarengagements der Bürgerinnen und Bürger. Die nächsten Energiewende-Etappen erfordern aber weitere sportliche Höchstleistungen. Auch Wirtschaft und Politik müssen in Sachen Klimaschutz jetzt unbedingt am Ball bleiben“, betont BSW-Hauptgeschäftsführer Carsten Körnig. Für 2024 rechnet der Verband mit einem Wachstum der neu installierten PV- und Speicherkapazität im unteren zweistelligen Prozentbereich.

Seit Inkrafttreten des Solarpakets I im April 2024 können auch Wohnungseigentümer verstärkt am Solarzubau teilhaben. Die Anbringung von Steckersolargeräten wurde erleichtert und das Modell der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung geschaffen. In unserer [Handlungsempfehlung](#) erfahren WEG-Verwaltungen, wie sie die neuen Möglichkeiten nutzen können und worauf sie achten müssen.

## 4. Mieten, kaufen, wohnen

### **ARGE-Studie: Vorschläge zur Reduzierung der Wohnungsbaukosten**

**„Die Wohnungs- und Bauwirtschaft befindet sich im freien Fall.“ Und: „Die Zukunft des Wohnungsbaus ist Low-Tech und robuste, instandhaltungsarme Konstruktionen mit entsprechender Materialverwendung.“ Das sind zwei zentrale Thesen einer neuen Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE).**

Darin haben die Wissenschaftler zum einen die aktuellen Zahlen zu den Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und für den Wohnungsbau und zu den Wohnungsbedarfen zusammengetragen. Sie verweisen auf den aktuellen Fehlbedarf von bis zu 800.000 Wohnungen und darauf, dass 11 Prozent der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen leben müsse, in Städten seien es mehr als 16 Prozent.

Zum anderen unterbreiten die Experten Vorschläge für „Regelstandards“ für Wohngebäude und Methoden zur Baukostensenkung. „Ein gesellschaftlicher Diskurs über angemessene Standards für den Wohnungsbau muss nun sofort geführt werden, da sich das aufgeschaukelte System aus deutscher Vollkasko-Mentalität und übermäßiger Funktionalitätserwartung an Wohnraum weder technisch noch ökonomisch realisieren lässt“, warnen sie. Für den Schlüssel für kostengünstiges, nachhaltiges, zukunftsfähiges und bezahlbares Errichten von Wohnraum halten die Autoren die angemessene Würdigung und Bezahlung der Leistung von Architekten, Planern und Ingenieuren. Des Weiteren empfehlen sie eine Überprüfung der ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Der Hebel des Klimaschutzes liege in der Dekarbonisierung der Energieträger, nicht „in der Nachkommastelle der eingesparten Kilowattstunde“. Normungsprozesse müssten im Blick auf ihre Auswirkungen auf die Baukosten überprüft werden.

Die Studie „Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards“ wurde im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau erstellt und zum 15. Wohnungsbautag 2024 vorgestellt. Sie ist [hier in voller Länge](#) zu lesen.

**Studie: Die meisten können sich Kauf eines Sanierungsobjektes nicht leisten**  
**Gebäude gelten als einer der Hauptverursacher der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Diese sollen bis 2030 um 35 Prozent zurückgehen. Doch aufgrund der aktuellen Zinslage, den hohen Kauf- und Sanierungskosten können sich über alle Gesellschaftsschichten hinweg viele Menschen den Kauf eines Sanierungsobjektes nicht leisten. Es braucht bessere Förderbedingungen. Das belegt eine Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) im Auftrag der Sparda Banken.**

Kernaussage der Studie ist, dass sich ein Großteil der Menschen, die in den nächsten Jahren gerne Wohneigentum erwerben wollen, den Kauf einer Immobilie mit schlechter Energieeffizienz und die notwendige energetische Sanierung im Umfeld der aktuellen Finanzierungsbedingungen und der hohen Bau-/Handwerkerkosten nicht leisten können. Diese Herausforderung erstreckt sich über breite Bevölkerungsschichten und hat sowohl soziale als auch ökonomische Implikationen. So wird nicht nur die Möglichkeit zur Vermögensbildung für viele eingeschränkt, sondern auch die Erreichung klimapolitischer Ziele im Gebäudebereich beeinträchtigt.

Gebäude gelten mit 28 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen als einer der Hauptverursacher der Treibhausgase. Hier besteht also Handlungsbedarf. Die Untersuchung belegt, dass durch die Sanierung der Objekte mit der geringsten Energieeffizienz (E und schlechter), die im Jahr 2023 zu Verkauf standen, jährlich 1,1 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden könnte. Das würde 0,9 Prozent der jährlichen Emissionen privater Haushalte im Gebäudebereich entsprechen.

Durch die aktuelle Lage werden jedoch viele Sanierungsobjekte nicht verkauft und die Ziele der Dekarbonisierung im Gebäudebestand verfehlt. Die Studie schlägt konkrete Maßnahmen vor, um dies zu ändern, unter anderem eine „Jung-kauft-Alt“-Förderung und eine Kombination aus Senkung der Grunderwerbssteuer und verbesserten Finanzierungsbedingungen. Die Analyse kommt auch zu dem Schluss, dass sich 28 Prozent der Eigentümer/innen, die in ihrer eigenen sanierungsbedürftigen Immobilie wohnen, mehr Unterstützung des Staates wünschen. Durch eine gezielte Förderung könnten nicht nur soziale Ungleichheiten abgebaut, sondern die Wende hin zu klimafreundlicheren Gebäuden erreicht werden.

Auch der VDIV Deutschland sieht die aktuellen Förderbedingungen im Hinblick auf energetische schlechte Gebäude in WEG-Hand als nicht zielführend an. Die seit Januar 2024 geltende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG EM) sorgt an einigen Stellen für sehr viel Verwirrung und privilegiert die Eigentümer/innen von Einfamilienhäusern gegenüber Wohnungseigentümergeinschaften – unter anderem durch die Deckelung der maximal förderfähigen Kosten für den Heizungstausch und der kompliziert zu berechnenden Verteilung auf die Wohneinheiten. Darüber hinaus sind die langwierigen und behäbigen Entscheidungswege in WEG nicht mehr zeitgemäß. Es braucht die gesetzliche Möglichkeit der virtuellen Versammlung, um schneller unterjährig Beschlüsse, etwa zu Sanierungsvorhaben, zu fassen.

[Zur Studie](#) geht es hier.

## **Grundsteuer B: Entwicklung der Hebesätze**

**Ab 2025 soll die neue Grundsteuer angehoben werden. Es wird befürchtet, dass die Hebesätze in vielen deutschen Städten steigen. Berlin allerdings hat im Februar 2024 angekündigt, den Hebesatz für die Grundsteuer B nahezu zu halbieren. In Hamburg soll der alte Wert unverändert bleiben.**

In Berlin wird der Hebesatz von derzeit 810 Prozent auf 470 Prozent gesenkt, in Hamburg bleibt er bei 540 Prozent. Die beiden Metropolen finden sich damit etwa im Mittelfeld des Spektrums. Nach Angaben des Bundes der Steuerzahler lag der Mittelwert der Grundsteuer-B-Hebesätze im Jahr 2023 bei 577, der Median bei 540. Die Hälfte aller Städte und Gemeinden befand sich über diesem Wert. Bereits im vergangenen Jahr hatten 701 Kommunen mit mehr als 20.000 Einwohnern ihre

Hebesätze erhöht, so eine Umfrage der Deutschen Industrie- und Handelskammer (DIHK) im Oktober ([wir haben berichtet](#)).

## Prognose zu Wohnimmobilienpreisen

**Die Preise für Eigentumswohnungen werden bis zum Jahr 2035 in 40 Prozent aller 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte real um mindestens zwei Prozent fallen, in 47 Prozent jedoch steigen. Das hat das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) für den Postbank Wohnatlas 2024 berechnet.**

Immobilien Eigentümer und Käufer können in knapp der Hälfte der Regionen (47 Prozent) mit einem Wertzuwachs um 0,15 Prozent pro Jahr rechnen. Einen Anstieg der Kaufpreise prognostiziert der Wohnatlas vor allem für weite Teile des südlichen und nordwestlichen Raums, die sieben deutschen Metropolen und ihr Umland sowie Ferienregionen. Mit den deutschlandweit stärksten realen Preiszuwächsen rechnen die Fachleute in Leipzig (+2,2 Prozent jährlich), Potsdam (+1,98 Prozent jährlich) und Landshut (+1,94 Prozent).

Stagnierende Preise mit Werten zwischen minus 0,15 und plus 0,15 Prozent pro Jahr werden in jeder achten Region erwartet. Die absolute reale Preisveränderung wird dort gegenüber heute zwischen plus 1,8 Prozent und minus 1,8 Prozent betragen. Von stagnierenden oder leicht sinkenden Preisen werden den Berechnungen zufolge vor allem ländlich geprägte Regionen im westlichen Mitteldeutschland betroffen sein.

Bei Immobilien in strukturschwachen Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen drohen Eigentümern und Käufern Wertverluste. Mit größeren Preiseinbrüchen mit einem realen Minus zwischen 1 und 2,5 Prozent pro Jahr ist im ländlichen Raum der ostdeutschen Bundesländer abseits der Großstädte und des Großraums Berlin zu rechnen.

Den [Postbank Wohnatlas 2024](#) können Sie hier einsehen.

## IW Köln: Stagnation bei Kaufpreisen, Steigerung bei Mieten

**„Insgesamt dürfte die Talsohle bei den Preisen erreicht sein, und es ist bald schon mit wieder anziehenden Preisen zu rechnen.“ Zu diesem Ergebnis kommt der Wohnindex des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) für das erste Quartal 2024.**

Die Auswertung von mehreren Millionen Wohnimmobilieninseraten dokumentiert eine Stagnation der Immobilienpreise in den ersten drei Monaten des Jahres: Die Werte für Eigentumswohnungen sind unverändert, die Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zum Vorquartal um 0,1 Prozent zurückgegangen. Außerhalb der Top-7-Städte erholen sich die Kaufpreise, in Großstädten und ländlichen Kreisen steigen sie moderat an. Die Ökonomen sehen drei Gründe für diese Entwicklung: Die steigenden Neuvertragsmieten erhöhen die Rendite der Immobilien und stabilisieren so die Preise. Der für dieses Jahr erwartete Rückgang der Fertigungszahlen auf unter 250.000 Einheiten erhöht die Knappheit und treibt damit tendenziell Mieten und auch Kaufpreise in die Höhe. Zudem rechnen Marktbeobachter angesichts von fallenden Inflationsraten mit niedrigeren Finanzierungszinsen.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt wird damit für Mieter deutlich schwieriger. Die inserierten Neuvertragsmieten sind laut IW Köln um 5,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal und um 1,5 Prozent im Vergleich zum Vorquartal gestiegen. Den stärksten Anstieg haben die Wissenschaftler bei 1-Zimmer-Wohnungen ermittelt. „Angesichts wachsender Nachfrage bei gleichzeitig fallendem Angebot wird es immer schwieriger, eine passende und leistbare Wohnung zu finden, zumal die Mietpreissteigerungen schon längst auf die Umlandgemeinden großer Städte übergeschwappt sind“, so die Prognose des IW Köln. Sie schlagen als einen Weg zur Senkung der Baukosten vor, aktuelle Standards auf ihre Kosten-Nutzen Relation hin zu prüfen. Darüber hinaus

könnten Kommunen Spielräume bei der Ermöglichung bezahlbaren Wohnens nutzen, etwa in dem sie zusätzliche Etagen genehmigen.

Den [IW-Wohnindex](#) können Sie hier downloaden.

## Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wächst

**Anzeichen für Erholung auf dem Wohnimmobilienmarkt. Das belegen eine Auswertung von Immobilienangeboten auf der Plattform Immoscout24 sowie die Zahlen zur Neukreditvergabe der Bausparkasse Wüstenrot.**

Immoscout24 hat die im ersten Quartal 2024 inserierten Verkaufsangebote unter die Lupe genommen und untersucht, welche Angebote nach erfolgter Kontaktaufnahme wieder deaktiviert wurden. Das zentrale Ergebnis überrascht wenig: Eigentumswohnungen gehen in den acht Metropolregionen am stärksten vom Markt. Dort liegen 38 Prozent der Einheiten, die im ersten Quartal 2024 verkauft wurden. Wohnungen im Speckgürtel haben einen Anteil von 26 Prozent. Über alle Regionen hinweg machen Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit 51 bis 80 Quadratmetern den größten Anteil aus (41 Prozent). Zugleich dokumentiert die Untersuchung eine wachsende Nachfrage nach großen Wohnungen mit mehr als 120 Quadratmetern.

Bei Einfamilienhäusern sind Immobilien im ländlichen Raum mit 41 Prozent zwar nach wie vor die am häufigsten verkaufte Kategorie, sie haben jedoch laut Immoscout24 im Zweijahresvergleich rund sechs Prozentpunkte verloren. Im gleichen Zeitraum hat die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Metropolen und ihren Speckgürteln sowie anderen Großstädten zugenommen. 38 Prozent der deutschlandweit verkauften Einfamilienhäuser hatten eine Wohnfläche von 101 bis 150 Quadratmetern.

Mit Blick auf das Gewicht der Energieeffizienz bei der Kaufentscheidung zeigt die Analyse zwei gegenläufige Trends: Bei Eigentumswohnungen werden verstärkt Einheiten mit den Energieklassen A und B vermarktet (+1,5 Prozentpunkte im Vergleich zum ersten Quartal 2022). Bei Einfamilienhäusern hingegen gewinnen sanierungsbedürftige Gebäude mit den Energieeffizienzklassen G und H an Bedeutung (plus 2 Prozentpunkte).

Auch die Quartalszahlen der Wüstenrot Bausparkasse weisen auf eine Erholung auf dem Immobilienmarkt hin: Das Kreditneugeschäft für Wohnfinanzierungen ist um mehr als 24 Prozent auf 1,04 Milliarden Euro gestiegen. Im Vorjahresquartal umfasste das Segment 838 Millionen Euro.

Derzeit beobachtet Wüstenrot eine verstärkte Nachfrage vor allem im Bereich von Bestandsimmobilien. Im Brutto-Neugeschäft des Geschäftsfelds Wohnen erreichte die Bausparkasse einen Wert von 3,12 Milliarden Euro. Im Vergleichsquartal waren es 6,08 Milliarden Euro. Dieser Rekordwert konnte vorrangig aufgrund des seinerzeitigen starken Zinsanstiegs erzielt werden.

Die [Immoscout24-Untersuchung](#) ist hier einsehbar.

## Was bringt eine Zinssenkung der EZB für Immobilienkredite?

**Die Europäische Zentralbank (EZB) wird voraussichtlich in den kommenden Tagen eine Zinswende einleiten. Das hat Joachim Nagel, Chef der Deutschen Bundesbank, in einem Interview mit der Nachrichtenagentur Bloomberg in Aussicht gestellt. Ob damit auch die Zinsen für Immobilienkredite sinken werden, ist noch nicht absehbar.**

Seit Mitte 2022 hatte die EZB die Leitzinsen in mehreren Schritten erhöht, um der hohen Inflation zu begegnen. Analysten rechnen damit, dass der EZB-Rat in seiner Sitzung am 6. Juni zunächst eine Zinssenkung um 0,25 Prozentpunkt beschließen wird. Jan Holthusen, Leiter des Bereichs Research bei der DZ Bank, prognostizierte im Gespräch mit Business Insider bis zum Jahresende zwei weitere Zinssenkungen in gleicher Höhe sowie weitere Lockerungen im kommenden Jahr. Mit

Blick auf mögliche Auswirkungen auf Hypothekenzinsen wies Holthusen darauf hin, dass sich diese an den Kapitalmarkttrenditen orientieren, vor allem den 5- oder 10-jährigen Bundesanleihen. Durch die Leitzinssenkung dürften seiner Einschätzung nach auch die Kapitalmarktzinsen nach unten gehen. „In der Folge sollten auch die Hypothekenzinsen zwischen 0,5 und 0,7 Prozentpunkten sinken.“ Andere Analysten äußerten daran Zweifel.

Auch wenn unklar ist, ob, wann und in welcher Höhe die Zinsen für Baufinanzierungen sinken werden, sieht der Experte der DZ Bank eine wichtige Auswirkung der EZB-Zinswende für Bauherren: „Wichtiger ist, dass sie jetzt wieder planen können. In der Phase steigender Zinsen sind die Finanzierungskosten für viele Vorhaben weggelaufen. Jetzt wissen Bauwillige, dass die Zinsen vorerst zumindest nicht steigen, im Zweifel eher sinken werden. Das gibt Sicherheit“, sagte er gegenüber Business Insider.

## **Ist die Grundsteuer verfassungswidrig? Beschlüsse des Bundesfinanzhofs bringen vorerst keine Klarheit**

***Mit zwei Beschlüssen vom 27. Mai 2024 (Az II B 78/23 und Az B 79/23) hat der Bundesfinanzhof (BFH) in zwei Klagen gegen die neuen Bewertungsregeln zugunsten der Eigentümer entschieden. Der BFH hat jedoch keine eindeutige Aussage zur Verfassungswidrigkeit des neuen Grundsteuerrechts getroffen.***

In beiden Streitfällen hatten die Eigentümer beim Finanzgericht Rheinland-Pfalz beantragt, die Grundsteuerwertfeststellungen für ihre Wohnimmobilien von der Vollziehung auszusetzen. Die Bescheide waren nach der Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts durch das Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019, nach dem Bundesmodell, ergangen. Mit den Klagen waren die Eigentümer beim Finanzgericht erfolgreich. Das hatte in Eilbeschlüssen die Vollziehung von Grundsteuerwertbescheiden ausgesetzt. Dagegen erhob das Finanzamt beim BFH Beschwerde. Dieser wies die Beschwerden zurück.

Steuerpflichtige müssen im Einzelfall unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit haben, einen unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegenden Wert ihres Grundstücks nachzuweisen, so die Entscheidung der Richter. Da in den konkreten Einzelfällen ernstliche Zweifel an der einfachrechtlichen Rechtmäßigkeit der angefochtenen Feststellungsbescheide bestanden, war vom BFH den Beschlüssen zufolge nicht mehr zu prüfen, ob die den Bescheiden zugrunde liegenden Bewertungsvorschriften weiteren verfassungsrechtlichen Zweifeln unterliegen.

Die [Beschlüsse im Wortlaut](#) sind auf der Seite des Bundesfinanzhofs hinterlegt.

## **Zensus 2022 – Teil 1: Zu wenig Wohneigentumsbildung**

***Die ersten Zahlen des Zensus 2022 belegen ein nur geringes Wachstum bei Wohngebäuden und Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (WEG) in Deutschland. Von 2011 bis 2022 stieg die Gesamtzahl der Wohnungen um 6,3 Prozent, während der Anteil der WEG-Wohnungen von 22,1 auf 21,5 Prozent sank. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Zuwachs von nur 321.520 WEG-Wohnungen in elf Jahren.***

Bei der Anzahl der Wohnungen insgesamt wurde ein Plus von 6,3 Prozent verzeichnet (2011: 40.545.308, 2022: 43.106.589). Das heißt: über den Zeitraum von 11 Jahren sind 2.561.281 neue Wohnungen entstanden, im Durchschnitt etwa 232.844 pro Jahr. 2011 befanden sich davon 22,1 Prozent (8.956.419) in WEG, 2022 sind es nur noch 21,5 Prozent (9.277.939). In 11 Jahren sind in WEG nur 321.520 neue Wohnungen entstanden, durchschnittlich ca. 29.229 pro Jahr. Der rückläufige Anteil der WEG an der insgesamt steigenden Gesamtzahl, lässt sich mit einem Zuwachs bei den Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen um 16,8 Prozent (2011: 2.294.246, 2022: 2.679.282, + 385.036 Wohnungen, 35.003 im Durchschnitt pro Jahr) sowie privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen um 25,0 Prozent (2011: 2.183.194, 2022: 2.728.586,

+ 545.392 Wohnungen, 49.581 im Durchschnitt pro Jahr) erklären. Durch die steigende Gesamtanzahl liegen 2022 zwar 3,6 Prozent mehr Wohnungen in WEG als 2011, das Wachstum aber deutlich unter dem Gesamtanstieg.

Ähnlich sieht es bei den Wohngebäuden aus: 2022 gab es 5,5 Prozent mehr Gebäude (2011: 18.922.614, 2022: 19.957.268, + 1.034.654 Gebäude, 94.059 im Durchschnitt pro Jahr). Allerdings sank der Anteil in WEG von 9,3 Prozent (1.767.031) in 2011 auf 8,9 Prozent (1.771.291) in 2022. Auch hier bedeutet das in absoluten Zahlen zwar eine marginale Erhöhung um 0,2 Prozent (+ 4.260 Gebäude, 387 im Durchschnitt pro Jahr), die durch einen größeren Anteil an Privatpersonen und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen zu begründen ist, aber im Vergleich mit der Gesamtentwicklung viel zu gering ausfällt.

„Insgesamt bleibt die Eigentumsquote in Deutschland weiter extrem niedrig. Dass geringe Wachstum beim privaten Wohnungseigentum ist zunehmend problematisch“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. „Eigentumsbildung als Altersvorsorge bleibt für viele Menschen danach nur noch Illusion. Neben deutlich gestiegenen Baulandpreisen und Baukosten sind auch die Nebenkosten wie die Grunderwerbsteuer und gestiegene Bauzinsen ausschlaggebende Faktoren für diese fatale Entwicklung. Die Absicherung im Alter für viele Menschen steht damit auf der Kippe. Bund und Länder müssen hier dringend gegensteuern, um nicht weiter europäisches Schlusslicht bei der Wohneigentumsbildung zu bleiben.“

## **Zensus 2022 – Teil 2: Daten zu Wohngebäuden, Heizungen und Mieten**

***Das Statistische Bundesamt hat erste Ergebnisse des Zensus 2022 veröffentlicht. Danach gab es am Stichtag 15. Mai 2022 in Deutschland knapp 20 Millionen Gebäude mit Wohnraum und 43,1 Millionen Wohnungen. Erstmals wurden in der Erhebung auch Nettokaltmiete, Heizungsart und Energieträger sowie Informationen zu Leerstand erfragt und bis auf Gemeindeebene analysiert.***

Die Zahl der Gebäude mit Wohnraum ist seit dem vorherigen Zensus 2011 um 1,0 Millionen auf jetzt knapp 20 Millionen Gebäude gestiegen. Die Zahl der Wohnungen hat sich um 2,5 Millionen auf nun 43,1 Millionen erhöht. 1,9 Millionen Wohnungen standen am Stichtag leer. Die durchschnittliche Wohnfläche nahm um 3,0 Prozent zu und beträgt nun 94,4 Prozent. Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter beträgt bei Wohnungen in Wohngebäuden (also ohne Wohnheime) durchschnittlich 7,28 Euro. In Sachsen-Anhalt (5,38 Euro) zahlen Mieter am wenigsten, in Bayern (8,74 Euro) am meisten. Anders als in Mietspiegeln werden in diesem Wert nicht nur Vermietungen der letzten Jahre, sondern alle Bestandsmieten abgebildet.

Während die Zahl der Gebäude und der Wohnungen im Wesentlichen der Zahl aus der Bestandsfortschreibung entspricht, dokumentiert der Zensus 2022 deutliche Abweichungen bei der Bevölkerungsentwicklung. Am 15. Mai 2022 lebten in Deutschland rund 82,7 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Das sind rund 1,4 Millionen Menschen weniger als auf Grundlage des Zensus 2011 angenommen.

Drei Viertel aller Wohnungen (75 Prozent) werden mit fossilen Energieträgern beheizt (Gas: 56 Prozent, Öl 19 Prozent), 15 Prozent werden mit Fernwärme beliefert. Wärmepumpen und Solarthermie kommen zusammen nur auf einen Anteil von 3 Prozent, Biomasse- und Holzheizungen auf 4 Prozent. Bei der Heizungsart zeigen sich deutliche regionale Unterschiede: Wohnungen in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen werden mit 72 beziehungsweise 69 Prozent überdurchschnittlich oft mit Gas beheizt, in Bayern (42 Prozent), Baden-Württemberg (46 Prozent) und Mecklenburg-Vorpommern (47 Prozent) liegt der Anteil der mit Gas beheizten Wohnungen hingegen unter dem Durchschnitt. In Hessen (25 Prozent), Rheinland-Pfalz (26 Prozent), Baden-Württemberg (28 Prozent), Bayern und Saarland (je 29 Prozent) spielen Ölheizungen eine überdurchschnittliche Rolle. Fernwärme gibt es vor allem in Hamburg (35 Prozent), Berlin (43 Prozent) und den östlichen Bundesländern (22 bis 34 Prozent). Die Statistiker haben die Energieträger auch nach dem Baujahr der Wohnungen analysiert. In den neueren

Gebäuden der 1990er Baujahre wurde erst knapp ein Prozent der Wohnungen mit Wärmepumpen beheizt. Ihr Anteil ist in den Baujahren 2000 bis 2009 auf sieben Prozent und in den Baujahren ab 2016 auf 24 Prozent gestiegen.

### **Weiter rückläufige Preise für Wohnimmobilien**

***Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungen erzielten im ersten Quartal 2024 um 5,7 Prozent niedrigere Preise als im Vorjahresquartal. Im Vergleich zum vierten Quartal 2023 betrug der Preisrückgang 1,1 Prozent. Das geht aus dem Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes hervor.***

Mit einem Minus von 9,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal fielen die Preise bei Ein- und Zweifamilienhäusern in den Top-7-Metropolen überdurchschnittlich stark. Für Eigentumswohnungen zahlten Erwerber hier im Mittel 4,6 Prozent weniger als im ersten Quartal 2023. Anders sieht die Entwicklung in den Metropolen aus: Dort sanken die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,2 Prozent, für Wohnungen stiegen sie um 0,4 Prozent.

Medienberichte hatten unter Berufung auf Ronald Slabke, CEO des auf den Immobilienmarkt spezialisierten Finanzdienstleisters Hypoport, die Aussagekraft der Zahlen in Frage gestellt. Slabke hat bereits mehrfach die Datenbasis, nämlich die Sammlungen der Gutachterausschüsse, kritisiert. Darin stecken seiner Einschätzung nach unter anderem systemische Fehler, da einerseits Übertragungen innerhalb von Familien zu steuerlich optimierten Preisen enthalten sind und andererseits nicht zwischen eigennutzungsfähigen und vermieteten Wohnimmobilien differenziert wird.