

## VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 1/2024

Liebe Leserin, lieber Leser,

aktuell plant die Bundesregierung die Einführung von virtuellen Versammlungen als weitere Option eine Eigentümerversammlung abzuhalten. Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Wohnungseigentümergeinschaften zukünftig ihre Versamlungsform zwischen drei Varianten wählen können: virtuell, hybrid oder in Präsenz. Dabei ist die virtuelle Versamlungsform an ein hohes Quorum gebunden. Mindestens 75 Prozent der abgegebenen Stimmen in der Versammlung sind dafür notwendig. Nach drei Jahren soll dann erneut beschlossen werden.

Den Gemeinschaften wird damit die Möglichkeit gegeben, schneller als bisher handlungsfähig zu sein. Der durch die Corona-Pandemie ausgelöste digitale Schub zeigt die hohe Akzeptanz dieser virtuellen Formate. Mobilitätseingeschränkte Personen, Alleinerziehende oder Besitzer\*innen von vermieteten Wohnungen und Ferienunterkünften könnten sich zuschalten, diskutieren und beschließen. Beschlüsse könnten damit durch eine viel größere Anzahl an aktiven Eigentümer\*innen getragen und auf eine breitere Basis gestellt werden. Aber auch die Gruppe derjenigen, die bislang ungeübt mit dem Internet sind, wird nicht in ihrem Versamlungsrecht beschnitten. Vielmehr bleiben die Informationspflicht und Vollmächtausübung weiterhin erhalten. Zudem besteht die komfortable Möglichkeit, gemeinsam mit einem anderen Eigentümer online dabei zu sein, so sieht es der Gesetzentwurf vor.

Zukünftig werden Gemeinschaften wohl auch unterjährig häufiger Entscheidungen treffen müssen, um u. a. gesetzliche Anforderungen erfüllen zu können. Die virtuelle Eigentümerversammlung kann daher eine wichtige Option sein, um künftige Herausforderungen im Wohnungseigentum zu meistern und dem Fachkräftemangel zu begegnen. Im Unterschied zur bisherigen Präsenzversammlung, ermöglicht die neue Versamlungsform, auch kurzfristige Reaktionen, wie zum Beispiel auf zeitlich befristete Förder- und Zuschussprogramme.

Auch wir als Ihre Verwaltung können mit dem zunehmenden Fachkräftemangel und einer sich ändernden Arbeitswelt besser auf künftige Erfordernisse in ihrem Sinn reagieren. Uns fehlt es heute schon an Personal, sodass wir gezwungen sind, uns von Gemeinschaften zu trennen. Ein virtuelles Abstimmungstool würde einiges für uns alle erleichtern.

Wir begrüßen daher die beabsichtigte Regelung. Sollten auch Sie die zusätzliche Option einer neuen Versamlungsform gutheißen, dann freuen wir uns, wenn Sie dies in kurzen Sätzen den Berichterstatter\*innen zu diesem Gesetzgebungsverfahren im Deutschen Bundestag mitteilen. Denn leider gibt es auch negative Stimmen, die nicht den Blick für das Wesentliche, für die Praxis haben.

Ob Ihre Gemeinschaft tatsächlich virtuelle Versamlungen perspektivisch – auch als Ergänzung zur Präsenzversammlung – durchführen wird, obliegt allein Ihnen. Wir befürworten prinzipiell diese neue Option, wissen aber auch, dass dieses Medium nicht für alle Gemeinschaften passend ist. Generell benötigen wir aber gemeinsam eine weitere Handlungsoption.

Die Berichterstatter\*innen Canan Bayram (Bündnis 90/Die Grünen), Susanne Henning-Wellsow (fraktionslos), Jan-Marco Luczak (CDU), Kaweh Mansoori (SPD) und Katharina Willkomm (FDP) erreichen Sie am besten per E-Mail:

[canan.bayram@bundestag.de](mailto:canan.bayram@bundestag.de); [susanne.hennig-wellsow@bundestag.de](mailto:susanne.hennig-wellsow@bundestag.de); [jan-marco.luczak@bundestag.de](mailto:jan-marco.luczak@bundestag.de); [kaweh.mansoori@bundestag.de](mailto:kaweh.mansoori@bundestag.de); [katharina.willkomm@bundestag.de](mailto:katharina.willkomm@bundestag.de)

Wir danken Ihnen für die Unterstützung und verbleiben mit freundlichen Grüßen zum neuen Jahr.

Ihre

**Schatzhäuser Immobilienverwaltung GmbH**

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Aktuelle Gerichtsurteile

- Beschlüsse über Vergütungsvereinbarungen
- Beschlossene „Ca.“-Sonderumlagen sind nicht zwingend nichtig!
- Den „günstigsten Anbieter“ kann man finden – wenn man will!
- Beschlüsse über die „Genehmigung des Wirtschaftsplans“ sind nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig.

### 2. Relevante Gesetzesnovellen

- Wärmeplangesetz im Bundestag
- Solarpaket I auf der Zielgeraden
- Grundsteuerreform 2025: Hebesätze deutlich erhöht
- Hydraulischer Abgleich: Gesetzgeber lässt Immobilienverwalter und Eigentümer ratlos zurück
- Nachtragshaushalt für 2023 steht, Eckpunkte für 2024 ebenfalls
- Bundesrat billigt Wärmeplanungsgesetz
- Verhandlungen zu Wachstumschancengesetz vertagt: Erstmal keine Sonder-AfA
- Keine Sanierungspflicht für Wohngebäude: EU einigt sich auf Gebäuderichtlinie

### 3. Modernisieren, sanieren, erhalten

- Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle: Sanierungsquote deutlich unter 1 Prozent
- Stärkere steuerliche Sanierungsförderung und Flächenzertifikatehandel
- Energieökonomien halten einen Großteil der aktuellen Energieausweise für "praktisch unbrauchbar"
- Erhebliche regionale Unterschiede bei Energieeffizienz von Wohnungebäuden
- Bauministerkonferenz setzt auf Gebäudebestand
- Förderstopp bei BAFA-Energieberatung dem Aufbauprogramm Wärmepumpe und mehreren KfW-Programmen
- Europäische Wärmepumpen-Statistik: Deutschland im Vergleich weit hinten
- Ausgetauschte Heizkessel sind im Schnitt 31,5 Jahre alt

### 4. Mieten, kaufen, wohnen

- Marktanalysen: Rückgang bei Immobilienkaufpreisen schwächt sich ab
- Kaufpreistreiber Energieeffizienz und Ausstattung
- Günstiger als 1980: Studie zu Wohneigentumserwerb
- IW und BBSR: Wohnen sorgt für hohe regionale Unterschiede bei Lebenshaltungskosten
- Günstigere Kaufpreise und höhere Mieten in deutschen Großstädten

## 1. Aktuelle Gerichtsurteile

### Beschlüsse über Vergütungsvereinbarungen

***Wird dem Verwalter eine Klage gegen die GdWE zugestellt, setzt das Gericht in der Regel Fristen zur Verteidigungsanzeige und Klageerwiderung. Obwohl vor dem Amtsgericht kein Anwaltszwang herrscht, ist der Verwalter nicht verpflichtet, den Rechtsstreit selbst zu führen. Er ist kraft seines Amtes berechtigt, einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der GdWE vor Gericht zu mandatieren. Für die gerichtliche Vertretung erhält der Rechtsanwalt eine gesetzliche Vergütung nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG), deren Höhe vom Streitwert abhängig ist, den das Gericht festsetzt. Statt der gesetzlichen Vergütung darf eine Vergütungsvereinbarung getroffen werden. Voraussetzungen und Grenzen sind umstritten. Das Landgericht Karlsruhe äußerte sich dazu.***

Mit Urteil vom 04.09.2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen 11 S 68/22 erklärte das LG Karlsruhe einen Mehrheitsbeschluss teilweise für ungültig, soweit darin dem Verwalter eine Entscheidungskompetenz eingeräumt wurde zum Abschluss einer Honorarvereinbarung mit einem Anwalt für Beschlussklagen auf Passivseite. Kernaussage des Urteils ist, dass eine Vergütungsvereinbarung im Regelfall nicht von § 27 Abs. 1 WEG gedeckt sei. Zudem sei die Person des Anwalts durch die Eigentümerversammlung selbst festzulegen, eine Delegation der Auswahl an den Verwalter sei unzulässig.

#### Der Fall

In der Eigentümerversammlung vom 15.09.2021 wurde unter TOP 17 Spiegelstrich 6 beschlossen, dass der Verwalter zur Führung von Beschlussklagen auf Passivseite (Auswahl eines Rechtsanwalts, Abschluss einer Honorarvereinbarung, Abstimmung der Strategie sowie zur Entscheidung über Rechtsmittel) befugt ist. Beschränkt auf diesen Beschlussteil wurde der Anfechtungsklage eines Eigentümers stattgegeben. Die Revision wurde nicht zulassen.

#### Die Entscheidung

Bei dem für ungültig erklärten Passus handele es sich um einen teilbaren Ausschnitt im Gesamtgefüge des angefochtenen Beschlusses, sodass er nicht insgesamt für ungültig zu erklären sei, wohl aber bezüglich des Abschlusses einer Honorarvereinbarung mit einem Anwalt für Beschlussklagen auf Passivseite. Bei einer Vergütungsvereinbarung müsse zumindest die Person des Anwalts durch die Eigentümerversammlung bestimmt werden. Ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche der Beschlusspart auch deshalb, weil jedenfalls im Bezirk des Landgerichts Karlsruhe selbst die meisten Fachanwälte in WEG-Sachen nach dem RVG abrechnen dürften, sodass ein praktischer Bedarf für Vergütungsvereinbarung nicht bestehe. Hinzu komme, dass nur bei einer Abrechnung nach RVG gewährleistet sei, dass im Obsiegensfall alle Kosten vom Anfechtungskläger erlangt werden könnten. Bei einer Abrechnung außerhalb des gesetzlichen Preisrechts stellte sich außerdem die Frage nach Vergleichsangeboten anderer Anwälte. Da allenfalls eine besondere fachliche Qualifikation des Rechtsanwalts, ein besonderes Vertrauensverhältnis zu ihm oder eine Vorbeauftragung bezüglich der streitgegenständlichen Angelegenheit eine Vergütungsvereinbarung ausnahmsweise rechtfertigen könne, bestehe ein unauflöslicher Zusammenhang zwischen seiner Person und derartigen besonderen Umständen, sodass eine Delegation durch Beschluss nicht möglich sei.

#### Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Ein Beschluss nach § 27 Abs. 2 WEG sollte so formuliert werden, dass keine zwingende Pflicht des Verwalters zum Abschluss einer Vergütungsvereinbarung besteht, sondern lediglich eine entsprechende Berechtigung. Der Verwalter muss dann angesichts des konkreten Streitgegenstandes der ihm zugestellten Klage nach pflichtgemäßem Ermessen abwägen und entscheiden, ob er den Rechtsanwalt zu den gesetzlichen Konditionen oder einer vertraglich vereinbarten Vergütung mit der Vertretung der GdWE vor Gericht beauftragt.

Dieses war nicht Streitgegenstand in dem hier besprochenen Fall, wobei der vollständige Beschlusstext des Falles aus Karlsruhe leider nicht veröffentlicht ist.

## Fazit für die Gemeinschaft

„Passivprozess“ bedeutet, dass die GdWE verklagt wird, und zwar von einem Wohnungs- oder Teileigentümer, denn im Fall ging es um Beschlussklagen (d.h. Anfechtung von Beschlüssen oder Beschlussersetzungsklage). Ein Aktivprozess liegt vor, wenn die GdWE klagt, entweder gegen einen Eigentümer oder einen Dritten. Geht es nicht um eine Prozessvertretung, sondern um außergerichtliche Beratung, sieht das RVG mit Ausnahme einer pauschalieren und gegenüber Verbrauchern gedeckelten Erstberatungsgebühr keine gesetzliche Vergütung vor; stattdessen ist der Rechtsanwalt gehalten, mit der GdWE eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen. Eine Wohnungseigentümergeinschaft steht einem Verbraucher gleich. In der Regel werden Vergütungsvereinbarungen über eine rechtliche Beratung auf Stundenhonorarbasis abgeschlossen. Es ist sinnvoll, wenn Verwalter diesbezüglich Vorsorgebeschlüsse gemäß § 27 Abs. 2 WEG fassen lassen. Dies gibt Gemeinschaft und Verwaltern Klarheit und Sicherheit, aus welchen Anlässen in welchem Umfang Vergütungsvereinbarungen abgeschlossen werden dürfen, ohne die Eigentümer zuvor nochmals mit der Thematik zu befassen. Da die Vorschrift sowohl die Einschränkung als auch die Erweiterung der Entscheidungskompetenzen des Verwalters gestattet, ist – erst recht – auch eine präzisierende oder deklaratorische Beschlussfassung zulässig.

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

Der Beschluss war nach neuem Recht zu beurteilen, da die Versammlung nach dem 01.12.2020 stattfand. Nach alter Gesetzeslage war der Verwalter kraft seines Amtes zum Abschluss von Streitwertvereinbarungen mit Rechtsanwälten berechtigt, ohne zuvor die Gemeinschaft oder die Eigentümer befragen oder durch einen Beschluss dazu legitimiert sein zu müssen. Diese Regelung wurde aus dem Gesetz gestrichen. Gleichwohl wird überwiegend die Auffassung vertreten, dass Streitwertvereinbarungen auch im Anwendungsbereich des neuen § 27 Abs. 1 grundsätzlich untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen, da der Gesetzgeber den zuvor geltenden Rechtszustand nicht verschärfen wollte. Eine Streitwertvereinbarung ist ein Spezialfall der Vergütungsvereinbarung. GdWE und Rechtsanwalt vereinbaren den Streitwert unabhängig von der gerichtlichen Festsetzung, wobei der gerichtliche Streitwert und die daraus berechnete gesetzliche Anwaltsvergütung eine Mindestvergütung sind, da die Unterschreitung gerichtlicher Gebührentatbestände wettbewerbswidrig und für den Anwalt ein Berufsrechtsverstoß ist.

*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)*

## Beschlossene „Ca.“-Sonderumlagen sind nicht zwingend nichtig!

***Bei der Beschlussformulierung hüten sich Verwalter davor, Sonderumlagen in einer „ca.“-Höhe zur Abstimmung zu stellen. Es droht nach der überwiegenden Auffassung in der Rechtsprechung eine Nichtigkeit des Beschlusses wegen praktischer Undurchführbarkeit. Großzügiger ist das Landgericht Frankfurt/Main in einer aktuellen Entscheidung. Diese betrifft einen Einzelfall, liefert aber neue Argumente für die Diskussion.***

Mit Urteil vom 27.07.2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 S 94/22 gab das Landgericht Frankfurt/Main in zweiter Instanz einer Zahlungsklage statt, die in erster Instanz vom Amtsgericht Friedberg abgewiesen worden war. Es ging um eine von der GdWE eingeklagte Sonderumlage in Höhe von 6.489,16 €.

### Der Fall

Die GdWE verlangt von den Beklagten, denen eine von insgesamt fünf Wohnungen gehört, die Zahlung einer Sonderumlage. Laut Versammlungsniederschrift hat die GdWE am 16.12.2020 unter dem TOP 5.2 „Instandsetzung Außenanlage Gemeinschaftseigentum“ eine Sonderumlage in Höhe

von „ca. Euro 18.000,00“ beschlossen, verteilt nach Miteigentumsanteilen, fällig am 28.02.2021. Nach Fälligkeit wurde Klage erhoben. Das Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen, da der Beschluss über die Sonderumlage mangels Bestimmtheit nichtig sei. Die Sonderumlage sei nicht konkret beziffert und aus dem Beschluss ergäbe sich auch im Übrigen nicht, welchen Umfang die Maßnahme, um deren Finanzierung es ging, haben solle. Die GdWE ging in Berufung und obsiegte.

### **Die Entscheidung**

Das Landgericht hält den Beschluss nicht für nichtig. Lege man objektiv-normative Auslegungsgrundsätze zugrunde, wonach die Nichtigkeit von Beschlüssen aufgrund inhaltlicher Unbestimmtheit die Ausnahme sei und daher auf Extremfälle bzw. „krasse Fälle“ beschränkt bleiben müsse, sei die Sonderumlage noch ausreichend bestimmt. Der Beschluss enthalte zwar mit der Angabe „ca. Euro 18.000,00“ keine eindeutige Angabe der Höhe der Sonderumlage. Nach der maßgeblichen Auslegung und im Zusammenhang mit den übrigen zu TOP 5.1 und 5.2 gefassten Beschlüssen sei jedoch hinreichend deutlich, dass die Sonderumlage Euro 18.000,00 betragen solle und somit dieser exakte Betrag Grundlage der Berechnung der SU durch den Verwalter nach Miteigentumsanteilen war. Damit lasse der Sonderumlagebeschluss einen noch durchführbaren Regelungsinhalt erkennen.

### **Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte**

Der Grund, weshalb Ca.-Angaben im Beschlussantrag auftauchen, liegt häufig darin, dass bei der Kostenschätzung und auch bei späteren, bereits etwas genaueren Kostenberechnungen mit Ca.-Angaben oder Preisspannen („von ... bis... EUR“) gearbeitet wird. Bei der Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen und selbst bei der Beschlussfassung über die Baumaßnahme ist es in der Regel unschädlich, wenn mit derartigen Angaben gearbeitet wird. Im Rahmen von Bestandsanalyse, Variantenuntersuchung, Planung und Ausschreibung ist dies sogar der häufigere Fall. Wichtig ist es, bei der Beschlussfassung über die Sonderumlage derartige Zusätze zu streichen, um keine Diskussion über die Gültigkeit bzw. Wirksamkeit des Beschlusses loszutreten.

### **Fazit für die Gemeinschaft**

Die hier erhobene Zahlungsklage der GdWE war „wackelig“. Zwei Szenarien zeichneten sich ab: Entweder war der unangefochten gebliebene Sonderumlagebeschluss gültig und bestandskräftig oder er war nichtig. Über dieses Prozessrisiko muss der Verwalter bzw. ein eingeschalteter Rechtsanwalt die GdWE vor Klageerhebung in der Regel aufklären.

Ab und zu sind Versammlungsniederschriften aus purer Unachtsamkeit falsch. Ist eine „Ca.-Angabe“ fälschlicherweise im Versammlungsprotokoll vermerkt, z.B. durch unachtsames „Copy and Paste“ des Verwalters bei der Erstellung von Beschluss-Sammlung und -protokoll, kann ggf. durch Zeugenbeweis dargelegt und bewiesen werden, dass bei der tatsächlichen Abstimmung über die Sonderumlage in der Versammlung ohne „Ca.-Zusatz“ beschlossen wurde. Dann müsste die klagende GdWE dies unter Beweisantritt vortragen und den Verwalter (Versammlungsleiter) und ggf. Eigentümer, die als Augen- und Ohrenzeugen in der Versammlung zugegen waren und den Vorgang konkret erinnern, als Zeugen benennen.

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

Die Sonderumlage wurde in der Versammlung am 16.12.2020 beschlossen, also am 16. Geltungstag des WEMoG. Der Fall spielte nach neuem Recht.

*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)*

## Den „günstigsten Anbieter“ kann man finden – wenn man will!

***Mit der Bestimmtheit von Beschlüssen ist es so eine Sache. Instanzgerichte sind mitunter sehr streng und kassieren schlecht formulierte Beschlüsse auf Rüge des Klägers allein aus diesem Grund. Der Bundesgerichtshof (BGH) als höchste Instanz in WEG-Sachen ist nicht ganz so streng. Im Anschluss an ein Urteil von Ende 2022, nach dessen Inhalt ein – vom BGH selbst anstelle der Versammlung ersetzter – Beschluss über die Vergabe eines Auftrags „in Abstimmung mit dem Beirat“ an den „auskömmlichsten Anbieter“ ausreichend bestimmt ist (siehe dazu Newsletter vom 02.02.2023), hält der BGH in einem Urteil aus Sommer 2023 an seiner Linie fest und auch die Suche nach dem „günstigsten Anbieter“ für durchführbar.***

Mit Urteil vom 21. Juli 2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 215/21 hatte der u. a. für WEG-Streitigkeiten zuständige V. Zivilsenat des BGH über eine Beschlussanfechtungsklage zu befinden, in der es um die Reparatur eines verrosteten Außengeländers ging. Der BGH stand vor der Frage, ob der Beschluss, drei Angebote einzuholen und den günstigsten Anbieter zu beauftragen, wegen Undurchführbarkeit nichtig ist oder eine noch hinreichend bestimmte Regelung enthält.

### Der Fall

In der Eigentümerversammlung vom 7.9.2020 wurden verschiedene Beschlüsse gefasst, die der Mehrheitseigentümer (600/1000 MEA) gegen die Stimmen der Klägerin herbeiführte. Unter TOP 4 wurde beschlossen, für die Reparatur des verrosteten Außengeländers zum 1. Obergeschoss drei Angebote einzuholen, wobei der günstigste Anbieter beauftragt werden soll. Amtsgericht und Landgericht wiesen die Anfechtungsklage wegen angeblich verpasster Anfechtungsfrist zurück und beschränkten sich bei der Prüfung auf Nichtigkeitsgründe. Diese wurden verneint. Insbesondere sei der Beschluss weder zu unbestimmt noch fehle es an der Beschlusskompetenz.

### Die Entscheidung

Der BGH bejaht die Einhaltung der Anfechtungsfrist, so dass neben möglicher Nichtigkeits- auch Anfechtungsgründe zu prüfen seien. Da die notwendigen Feststellungen hierzu nicht getroffen worden waren, verwies er die Akte zurück zum zuständigen Landgericht in Aurich. Der BGH teilt dessen Einschätzung, dass der zu TOP 4 gefasste Beschluss bestimmt genug ist. Bei gebotener objektiver Beschlussauslegung, bei der es maßgebend darauf ankomme, wie ein Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen sei, enthalte dieser Beschluss durchführbare Regelungen und weise keine inneren Widersprüche auf. Festgelegt werde, welches Gelände aus welchem Grund und - abstrakt - auf der Grundlage welchen Angebots repariert werden solle. Ob eine solche Reparatur durch Instandsetzung des vorhandenen Geländers erfolgen oder ein - gleichartiges - Ersatzgelände beschafft werden müsse, könne vor der Einholung der drei Angebote noch nicht feststehen; das Fehlen einer mit Blick auf ein eventuelles Ersatzgelände genaueren Regelung mache den Beschluss daher nicht nichtig.

### Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Die Unbestimmtheit ist ein Beschlussmangel. Dieser kann entweder zur Rechtswidrigkeit oder sogar zur Nichtigkeit führen. Letzteres wird angenommen, wenn der Beschlussinhalt keine durchführbare Regelung erkennen lässt oder in sich widersprüchlich (perplex) erscheint, wenn man ihn nach Wortlaut und Sinn unbefangenen auslegt. Grundsätzlich sind Beschlüsse – auch wenn sie schlecht formuliert sind – durchführbar.

Bringen Wohnungseigentümer eigene Beschlussanträge in die Versammlung bzw. zur Abstimmung ein, sollten sie ebenfalls darauf achten, hinreichend präzise zu formulieren und insbesondere die Eckpunkte ihres Anliegens in tatsächlicher Hinsicht so umschreiben, dass ein objektiver Leser Begehren und Regelungsgehalt versteht. Bei der Beschlussauslegung dürfen auch Erläuterungen zu Tagesordnungspunkten berücksichtigt werden, wenn sie Bestandteil der Einladung, Versammlungsniederschrift oder Beschlussfassung – also durch Bezugnahme – geworden sind. Auch darauf sollte ggf. das Augenmerk gerichtet sein.

### Fazit für die Gemeinschaft

Der Beschluss verpflichtet die GdWE zur Einholung von Vergleichsangeboten und Beauftragung eines geeigneten Anbieters. Beide Vorgänge sind durch den Beschluss legitimiert. Vollzugsorgan der GdWE ist der bestellte Verwalter. Fehlt dieser, wird die GdWE beim Vertragsabschluss und auch bei der Angebotssuche von allen Eigentümern gemeinschaftlich vertreten.

Ein Urteil aus der Riege der zentralen Berufungsgerichte für WEG-Sachen, das die Bestimmtheitsanforderungen ebenfalls nicht überzieht, stammt vom Landgericht Frankfurt/Main und betrifft die „ca. 18.000 €“-Sonderumlage, besprochen im Newsletter vom 20.11.2023.

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

Die streitgegenständliche Versammlung fand vor dem 1.12.2020 statt. Nach der neuen Gesetzeslage hat sich an Kernaussagen des Urteils nichts geändert.

Den Newsletter vom 2. Februar 2023 finden Sie hier.

*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)*

## **Beschlüsse über die „Genehmigung des Wirtschaftsplans“ sind nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig.**

***Knapp drei Jahre hat es gedauert, bis die seit dem 30.11.2020 umstrittene neue Rechtslage höchstrichterlich geklärt wurde: Ein nach diesem Tag gefasster Eigentümerbeschluss, durch den „der Wirtschaftsplan genehmigt wird“, ist gemäß eines Mitte Dezember 2023 auf der Webseite des Bundesgerichtshofs (BGH) veröffentlichten BGH-Beschlusses nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig, sondern dahin zu verstehen, dass die Wohnungseigentümer lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen) festlegen wollen. Dies ist für Verwalter und Gemeinschaften erfreulich.***

Mit Beschluss vom 25.10.2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZB 9/23 klärte der BGH eine umstrittene und für die Praxis wichtige Frage. Beschlüsse über die „Genehmigung des Wirtschaftsplans“ – so wie sie nach alter Gesetzeslage beinahe durchgängig und unproblematisch formuliert und gefasst wurden – sind nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig, sondern auch nach neuer Gesetzeslage gültig und wirksam. Der strengen Gegenauffassung einiger Instanzgerichte und Buchautoren, die sich vor allem auf den neuen Gesetzeswortlaut (§ 28 WEG) stützte, erteilt der BGH eine Absage. Fun Fact: die Entscheidung erging am ersten Tag der diesjährigen Fachgespräche zum Wohnungseigentum in Fischen/Allgäu. Inhaltlich bekannt wurde sie aber erst jetzt.

### **Der Fall**

Die Klägerin ist Mitglied der Beklagten GdWE und erhebt Anfechtungsklage. Sie wendet sich gegen folgenden Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.06.2022:

"Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2022 wird genehmigt. Es gelten die ausgedruckten neuen Wohnlasten und zwar rückwirkend ab dem 01.01.2022. Der Wirtschaftsplan gilt bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes fort."

Bei der Abstimmung lag der Wirtschaftsplan 2022 mit Gesamtausgaben von 126.680,32 € vor. Auf die Klägerin entfällt ein Anteil in Höhe von 4.226,19 €. Die monatlichen Vorschüsse der Klägerin betragen 352 €. Das Amtsgericht Bonn hat die Anfechtungsklage abgewiesen. Das Landgericht Köln hat die Berufung als unzulässig verworfen, weil der Wert des Beschwerdegegenstandes den erforderlichen Betrag von 600 € nicht übersteige. Die hiergegen eingelegte Rechtsbeschwerde der Klägerin hatte Erfolg und führte zur Zurückverweisung der Akte an das Landgericht, das nun die notwendigen Feststellungen zu den gerügten Anfechtungsgründen treffen und auch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden haben wird.

### **Die Entscheidung**

Der BGH führt zunächst aus, dass die Beschwer der Klägerin den Betrag von 600 € übersteige, wobei es in diesem Zusammenhang noch nicht darauf ankomme, was Beschlussgegenstand sei, also die betragsmäßige Bestimmung der Vorschusshöhe oder jedenfalls auch der der Beschlussfassung zu Grunde liegende Wirtschaftsplan. In beiden Fällen sei das Jahresausgeld maßgeblich, also  $12 \times 352 = 4.224 \text{ €}$ .

In der Tat – so führt der BGH im Weiteren unter Darstellung des Meinungsstreits aus – sei es seit der Neufassung des § 28 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) juristisch umstritten, was Gegenstand eines Beschlusses im Zusammenhang mit Wirtschaftsplänen bzw. der Begründung von Hausgeldzahlungspflichten (Kosten und Rücklagen) sei. Über das Ziel hinaus schieße hierbei aber die Ansicht, die von einer Teilnichtigkeit oder sogar Gesamtnichtigkeit mangels Beschlusskompetenz ausgehe. Ein solches Auslegungsergebnis sei mit anerkannten höchstrichterlichen Beschlussauslegungsgrundsätzen nicht in Einklang zu bringen. Nach Wortlaut und Sinn im Rahmen der gebotenen objektiv-normativen Auslegung von Eigentümerbeschlüssen wolle die Mehrheit im Zweifel keine rechtswidrigen oder – so wäre es nach der Gegenansicht hier – gar ganz oder teils nichtigen Beschlüsse in die Welt setzen. Bei objektiver Betrachtung sei der Genehmigungsbeschluss daher „aus sich heraus“ dahin auszulegen, dass die Wohnungseigentümer lediglich über die Höhe der Vorschüsse beschließen möchten, wie sie aus den vorgelegten Einzelwirtschaftsplänen für die verschiedenen Sondereigentumseinheiten im Einzelnen hervorgehen.

#### **Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte**

Wohnungseigentümer, die Hausgeld schulden und sich auf die Nichtigkeit gefasster Beschlüsse nach der neuen Gesetzeslage stützten, sind antragsgemäß zur Zahlung zu verurteilen. Wohnungseigentümer, die Beschlüsse über die Genehmigung des Wirtschaftsplans antworten, werden unterliegen. Das jedenfalls gilt im Normalfall. Nur dann – was stets Einzelfallfrage ist und in der Praxis selten vorkommen dürfte –, wenn bei Anwendung objektiver Auslegungsgrundsätze kein Weg daran vorbeiführt, dass die Mehrheit vom Versammlungsleiter tatsächlich einen nichtigen Beschluss verkündet bekommen möchte, wird man einen Beschluss mangels Beschlusskompetenz als nichtig ansehen können. Dies kann beispielsweise und weiterhin der Fall sein, wenn Vorjahresschulden konstitutiv noch einmal neu begründet werden sollen.

Was für die Genehmigung des Wirtschaftsplans entschieden wurde, wird entsprechend für die Genehmigung der Jahresabrechnung (Abrechnung über den Wirtschaftsplan) zugrunde zu legen sein. Auch derartige Beschlüsse sind bei objektiver Auslegung von der erforderlichen Beschlusskompetenz getragen.

Gleiches gilt für Beschlüsse über Sonderumlagen, die mancherorts ebenfalls als nichtig erachtet werden, weil nach neuer Gesetzeslage nur noch Sondervorschüsse zur Kostentragung oder Rücklagenzuführung beschlossen werden dürfen.

#### **Fazit für die Gemeinschaft**

Die Anfechtungsklage gegen den Beschluss über den Wirtschaftsplan hemmt dessen Gültigkeit nicht, sodass die GdWE bei Fälligkeit auf Zahlung klagen darf. Anders wäre es bei Nichtigkeit des Beschlusses, weil dann von Anfang an und zu keinem Zeitpunkt eine Zahlungspflicht wirksam begründet worden, die Zahlungsklage also abzuweisen gewesen wäre. Derartige Risiken beim Hausgeldinkasso sind durch die Entscheidung des BGH aus dem Weg geräumt.

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

Der Fall spielt nach neuem Recht, weil die Versammlung nach dem 01.12.2020 beschloss. Aus dem gleichen Grund wird der Streitwert der Beschlussanfechtungsklage nicht nach dem alten § 49a GKG bemessen, sondern dem seit dem 01.12.2020 geltenden § 49 GKG. Maßgeblich ist daher der auf das siebeneinhalbfache Einzelinteresse der Klägerin gedeckelte Betrag, also  $7,5 \times 4.224 = 31.680 \text{ €}$ ) und nicht das volle Gesamtinteresse (126.680,32 €).



## 2. Relevante Gesetzesnovellen

### Wärmeplangesetz im Bundestag

**Der Bundestag hat in erster Lesung den Entwurf für eines Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG) (Bundestagsdrucksache 20/8654) beraten. Im Anschluss wurde der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf an die Ausschüsse überwiesen. Das Gesetz soll zeitgleich mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) am 1. Januar 2024 in Kraft treten.**

„Eigentümer brauchen für die Planung von Sanierungsmaßnahmen einen verlässlichen Rahmen“, betonte Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. Der Gesetzgeber habe richtigerweise das Gebäudeenergiegesetz und das Wärmeplanungsgesetz miteinander verzahnt. „Das GEG ist nach langem Gerangel beschlossen. Nun muss auch das Wärmeplanungsgesetz zügig folgen“, so Kaßler.

Für Eigentümer ist entscheidend, wann sie damit rechnen können, dass ihre Kommune einen Plan präsentiert, aus dem hervorgeht, wo künftig welche Form der Wärmeversorgung verfügbar sein soll. Denn erst wenn eine solche Planung vorliegt, sollen Eigentümer nach dem GEG verpflichtet sein, bei einer Heizungserneuerung mit mindestens 65 Prozent Erneuerbaren Energien zu heizen (wir haben berichtet). Genau die Fristen sind jedoch einer der großen Streitpunkte in den Debatten zum WPG: Der Regierungsentwurf sieht vor, dass Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern bis zum 30. Juni 2026 einen Wärmeplan vorlegen müssen. Kleinere Gemeindegebiete sollen bis zum 30. Juni 2028 Zeit haben.

Die Bundestagsdrucksache finden Sie [hier](#).

### Solarpaket I auf der Zielgeraden

**Der Bundestag hat in erster Lesung das von Wirtschaftsminister Robert Habeck (Bündnis 90 /GRÜNE) vorgelegte Solarpaket I (Bundestagsdrucksache 20/8657) beraten. Das Gesetzespaket wird nun in den Ausschüssen behandelt. Es beinhaltet zahlreiche Vereinfachungen für den Bau und Betrieb von Photovoltaikanlagen. Es soll zum 1. Januar 2024 in Kraft treten.**

Für Wohnungseigentümergeinschaften und ihre Verwaltungen sind vor allem zwei Neuregelungen von zentraler Bedeutung:

Die Inbetriebnahme von Balkon-PV-Anlagen wird deutlich erleichtert und entbürokratisiert (wir haben berichtet). Zugleich werden Steckersolargeräte künftig als privilegierte bauliche Maßnahme eingestuft, so dass jeder Eigentümer einen Gestattungsanspruch gegenüber der Gemeinschaft hat. Die entsprechende Überarbeitung des Wohnungseigentumsgesetzes befindet sich ebenfalls bereits im parlamentarischen Verfahren.

Das neue Modell der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung stellt eine echte Alternative zum schwer handhabbaren Mieterstrommodell dar. Auch beim Mieterstrom wird es weitere Vereinfachungen geben.

In der Sitzung des Bundestags unterstrichen die Abgeordneten der Regierungsfraktion die Bedeutung dieser Regelungen. „Wir stärken jetzt die Balkon-PV, wir stärken die Mieterstromerzeugung. Das heißt, wir machen die Energiewende zu einem Bürgerprojekt“, betonte Timon Gremmels (SPD). Katrin Uhlig von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ergänzte: „Auch die Möglichkeit für Vermieterinnen und Vermieter, ihren Mieterinnen und Mietern Strom direkt vom eigenen Dach anzubieten, stärken wir. Mit der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung wird nicht nur ein neues Modell eingeführt, sondern es ist ein erster Schritt in Richtung Energy Sharing.“

## Grundsteuerreform 2025: Hebesätze deutlich erhöht

**Die 701 deutschen Kommunen mit mehr als 20.000 Einwohnern haben die Hebesätze für die Grundsteuer B im vergangenen Jahr um durchschnittlich fünf Prozentpunkte auf 554 Prozent erhöht. Das geht aus der jährlichen Realsteuer-Hebesatzumfrage 2023 der Deutschen Industrie- und Handelskammer (DIHK) hervor.**

Insgesamt 103 Städte und Gemeinden haben der Umfrage zufolge den Hebesatz angehoben. In 25 Kommunen müssen Eigentümer mittlerweile einen Grundsteuer-B-Hebesatz von 800 Prozent und mehr zahlen. Spitzenreiter sind Gladbeck (950 Prozent), Oberursel (947 Prozent) und Herten (920 Prozent). Am höchsten fiel der Anstieg in Bad Homburg v.d.Höhe mit plus 345 Prozentpunkten aus. Der Hebesatz dort ist nun mit 690 Prozent genau doppelt so hoch wie im Vorjahr. Insgesamt reicht die Skala der Grundsteuer-B-Hebesätze bundesweit von 80 Prozent (Ingelheim) bis 947 Prozent (Oberursel). Acht Gemeinden haben den Hebesatz der Grundsteuer B gesenkt.

Die DIHK sieht drei Gründe für die Erhöhung der Grundsteuerhebesätze: „Erstens agiert die kommunale Finanzaufsicht vieler Länder deutlich aktiver im Vorfeld der Genehmigung von kommunalen Haushalten und fordert die Gemeinden auf, Deckungslücken durch Mehreinnahmen zu schließen. Zweitens führen Änderungen in den jeweiligen kommunalen Finanzausgleichssystemen, vor allem die Anhebung des sog. Nivellierungshebesatzes, zu nachholenden Erhöhungen bei den Kommunen, die bisher unter diesem Hebesatz liegen. Und drittens geht es bereits jetzt um die Sicherung des Aufkommens vor dem Hintergrund der neuen Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer mit Wirkung ab 2025.“

Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes bestätigen die kontinuierliche Erhöhung der Hebesätze. Destatis zufolge nahm der durchschnittliche Hebesatz der Gemeinden für die Grundsteuer B von 2018 - dem Jahr des Bundesverfassungsgerichtsurteils zur Grundsteuer - bis 2022 um 14 Prozent Prozentpunkte zu (2018: 472 Prozent, 2022: 486 Prozent). Vor zehn Jahren lag der durchschnittliche Hebesatz noch bei 436 Prozent. Die Abweichungen zu den Ergebnissen der DIHK-Umfrage ergeben sich daraus, dass die Durchschnittssätze von destatis auch Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern beinhalten.

Bei der Gewerbesteuer sieht die Entwicklung laut DIHK anders aus: Die durchschnittlichen Hebesätze stagnieren dort auf ihrem hohen Niveau von 435 Prozent. 7,3 Prozent der Kommunen haben den Gewerbesteuerhebesatz erhöht, Senkungen nahmen 7 Gemeinden vor. In Oberhausen und Mühlheim sind die Hebesätze mit 580 Prozent am höchsten und zugleich mehr als doppelt so hoch wie in Monheim und Leverkusen mit 250 Prozent.

## Hydraulischer Abgleich: Gesetzgeber lässt Immobilienverwalter und Eigentümer ratlos zurück

**Per Verordnung (EnSimiMaV) standen und stehen Immobilienverwaltungen und Eigentümer bis 15. September 2024 in der Pflicht, für Gebäude mit Gaszentralheizung einen hydraulischen Abgleich durchzuführen. Doch die Verordnung läuft kommendes Jahr kommentarlos aus. Ab Januar 2024 greifen dann neue Regelungen zur Heizungsoptimierung für eine größere Bandbreite an Gebäuden mit warmwasserführenden Heizungsanlagen.**

EnSimiMaV: Laut der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung, kurz EnSimiMaV) mussten Gebäude mit Gaszentralheizungssystemen mit mindestens zehn Wohneinheiten bis 30. September 2023 hydraulisch abgeglichen werden. Laut § 3 Abs. 1 Nr. 1 b) EnSimiMaV soll der Vorgang bis zum 30. September 2024 auch in Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten durchgeführt werden. Die Verordnung soll über diese Frist hinausgehend nicht verlängert werden. Und sie ist nicht bußgeldbewährt. Immobilienverwaltungen müssen Wohnungseigentümer über diese Regelungen informieren und über die Durchführung abstimmen lassen.

### **In der Praxis nicht innerhalb der Frist umsetzbar**

In der Praxis konnten die meisten Immobilienverwaltungen den hydraulischen Abgleich nicht umsetzen. Die notwendige Beschlussfassung zu der kostenintensiven Maßnahme ist mit Angebotseinholung und Durchführung der Eigentümerversammlung aufwendig vorzubereiten. Verwaltungsunternehmen sowie ausführende Handwerksbetriebe kämpfen zudem mit Fachkräftemangel bei gleichzeitig durch die Regelung steigendem Auftragsvolumen. „Viele Immobilienverwaltungen erhielten nicht mal ein Angebot für den hydraulischen Abgleich von den angefragten Firmen“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Die Frist zur Umsetzung war seitens des Gesetzgebers zu knapp gewählt. Der VDIV Deutschland hatte mehrfach darauf hingewiesen. „Die Politik sollte die Realität im Blick haben. Das gilt für kleine wie große Gesetzesvorhaben“, so Martin Kaßler. Da die EnSimiMaV nicht verlängert wird, wissen viele Immobilienverwalter nicht, was sie den Eigentümergemeinschaften raten sollen. Ab dem kommenden Jahr wird es dann nochmals komplizierter.

### **Heizungsoptimierung nach dem novellierten Gebäudeenergiegesetz**

Von Januar bis September 2024 stehen EnSimiMaV und die Regelungen, die mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab dem 1. Januar 2024 in Kraft treten, zwischenzeitlich nebeneinander. Laut dem neuen GEG wird der hydraulische Abgleich für alle neu eingebauten Heizungsanlagen, unabhängig von deren Energieträger verpflichtend (§60c GEG). Für Bestandsheizungen wird er nicht namentlich erwähnt.

Aber: Das neue GEG beinhaltet auch Regelungen zur Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen (§ 60b) mit Wasser als Wärmeträger. Heizungen, die nach 30. September 2009 eingebaut wurden und in Gebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten stehen, sind innerhalb eines Jahres nach 15 Jahren der erstmaligen Inbetriebnahme einer „Heizungsprüfung und Optimierung“ zu unterziehen. Für Heizungen, die vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut wurden, muss dies bis 30. September 2027 erfolgen. Die aufgeführten Optimierungsmaßnahmen entsprechen denen aus der EnSimiMaV in großen Teilen. Es müssen unter anderen die technischen Parameter der Anlage hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert werden. Außerdem ist zu prüfen, ob eine effiziente Heizpumpe eingesetzt wird, inwieweit die Vorlauftemperatur abgesenkt werden kann und ob Rohrleitungen gedämmt werden müssen (neben weiteren Punkten).

VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler: „Die auslaufende EnSimiMaV und das neue GEG führen auf Seiten der Eigentümer und der Immobilienverwalter zu großer Verwirrung, rechtlicher Unsicherheit und Unmut. Unterm Strich hat der Gesetzgeber erkannt, dass er den deutschlandweiten hydraulischen Abgleich von Gaszentralheizungen nicht innerhalb weniger Monate per Frist verordnen kann. Das Nachsehen haben aber die vielen Immobilienverwaltungen, die sich mit der Thematik viele Stunden beschäftigen mussten, teils ohne überhaupt Angebote zu erhalten.“

### **Nachtragshaushalt für 2023 steht, Eckpunkte für 2024 ebenfalls**

***Bundestag und Bundesrat haben den Nachtragshaushalt und die Haushaltsfinanzierungsgesetze für 2023 und 2024 verabschiedet. Zuvor hatte der Bundestag die Schuldenbremse für 2023 ausgesetzt. Auch einzelne Eckpunkte für den Haushalt 2024, auf den sich die Spitzen der Ampelfraktionen geeinigt haben, sind bereits beschlossen.***

Mit der Vorlage des Nachtragshaushaltes 2023 (Bundestagsdrucksachen 20/9500, 20/9600) reagierte die Regierung auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Schuldenbremse (wir haben berichtet) und korrigierte den laufenden Bundeshaushalt sowie die Wirtschaftspläne des Klima- und Transformationsfonds (KTF) und weiterer Sondervermögen. Die Finanzierung der Strom- und Gaspreisbremse sowie der Härtefallregelungen für kleine und mittlere Unternehmen sind damit abgesichert. Die geplante Neuverschuldung beträgt 70,61 Milliarden Euro und liegt somit 44,8 Milliarden Euro über der gemäß Artikel 115 Grundgesetz (GG) zulässigen Kreditaufnahme. Der Bundestag hatte daher die Schuldenbremse mit einem rückwirkenden Notlagenbeschluss für 2023 zum vierten Mal in Folge ausgesetzt. Die Begründung: Die tiefgreifenden Folgen des Ukraine-Kriegs dauerten an, die Schäden der Flutkatastrophe im Ahrtal im Sommer 2021 seien noch nicht beseitigt.

Mit dem Haushaltsfinanzierungsgesetz 2024 beschlossen die beiden Gremien auch eine Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises, die größer ausfällt als bislang geplant: Im Jahr 2024 wird die Abgabe nicht 40, sondern – wie ursprünglich von der Großen Koalition geplant – 45 Euro betragen. Der CO<sub>2</sub>-Preis steigt damit im Vergleich zum laufenden Jahr um 50 Prozent. Im Jahr 2025 soll er 55 Euro betragen. Das betrifft neben Erdgas, Flüssiggas und Heizöl auch Benzin. Ziel der Erhöhung ist, die Einnahmen in den Klima- und Transformationsfonds aufzustocken.

Dieser Schritte ist eine der Maßnahmen, auf die sich Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD), Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Bündnis 90/Die Grünen) und Bundesfinanzminister Christian Lindner (FDP) geeinigt haben, um im Haushalt 2024 rund 17 Milliarden Euro einsparen zu können. Geplant ist außerdem:

- Der Zuschuss zu Übertragungsnetzentgelten in Höhe von 5,5 Milliarden Euro wird komplett gestrichen. Damit werden die Strompreise voraussichtlich deutlich steigen.
- Die ursprünglich bis Ende 2024 vorgesehene Umweltprämie zur Förderung von E-Mobilen läuft früher aus. Nach der Einigung der Ampelspitzen hat Wirtschaftsminister Habeck das Ende der Förderung zum 17. Dezember 2023 veröffentlicht.
- Kürzungen wird es bei einigen Programmteilen bei der Solarindustrie geben. Der Bundesverband Solarwirtschaft befürchtet, dass dies vor allem den Aufbau von Solartechnikfabriken betreffen wird.
- Einsparungen in Höhe von 1,5 Milliarden Euro soll es auch durch „mehr Treffsicherheit bei Sozialleistungen“ geben, so Bundesfinanzminister Christian Lindner (FDP).
- Er kündigte zugleich an: „Das Wachstumschancengesetz ist in vollem Umfang weiterhin im Haushaltsplan vorgesehen. Ich fordere deshalb die CDU/CSU auf, sich wieder an den Gesprächen in der Vorbereitung eines Vermittlungsverfahrens zu beteiligen, damit auch dieser Baustein zur Stärkung unserer wirtschaftlichen Entwicklung beschlossen werden kann.“
- Auch Klimaschutzverträge, der Ausbau und Förderung der Wasserstoffindustrie, die Strompreiskompensation für energieintensive Betriebe, die Abschaffung der EEG-Umlage sowie die Förderung der Wärmewende sind nach den bisherigen Informationen von den Kürzungen nicht betroffen.

Aus Kreisen des Wirtschaftsministeriums verlautet allerdings, dass einzelne Komponenten der neuen Richtlinie zur Förderung von Einzelmaßnahmen in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEE) entfallen sollten. Dabei geht es dem Vernehmen nach um die Erhöhung des Speed-Bonus von ursprünglich 20 auf 25 Prozent. Die neue Förderrichtlinie wurde bereits vom Haushaltsausschuss bestätigt, aber noch nicht veröffentlicht (wir haben berichtet).

Bundeskanzler Olaf Scholz betonte: „Die Regierung hält an ihren Zielen fest. Wir treiben den klimaneutralen Umbau unseres Landes kraftvoll voran, wir stärken den sozialen Zusammenhalt, und wir stehen eng an der Seite der Ukraine in ihrem Verteidigungskampf gegen Russland.“ Mit dem Haushalt 2024 hält die Bundesregierung die Schuldenregel nach Artikel 115 GG ein. Sie behält sich jedoch vor, dem Bundestag einen Überschreitensbeschluss vorzulegen, falls sich die Lage in der Ukraine verschlechtern sollte. Auch für zusätzliche Hilfen für die Geschädigten des Hochwassers 2021 im Ahrtal prüft die Bundesregierung die Aussetzung der Schuldenbremse.

Der Haushaltsplan 2024 soll in der Kabinettsitzung am 20. Dezember 2023 beschlossen werden, der Bundestagsbeschluss könnte Ende Januar 2024 folgen.

## Bundesrat billigt Wärmeplanungsgesetz

***Der Bundesrat hat das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG) beschlossen. Damit wird das Wärmeplanungsgesetz zeitgleich mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum 1. Januar 2024 rechtsverbindlich. Ziel beider Gesetze ist, die Umstellung der Wärmeversorgung auf Klimaneutralität voranzutreiben.***

Der Bundestag hatte das Wärmeplanungsgesetz am 17. November 2023 mit den Änderungen des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen verabschiedet (wir haben berichtet). Bis spätestens 30. Juni 2028 müssen nun alle rund 11.000 Kommunen in Deutschland

Wärmepläne vorlegen, Großstädte sind bereits bis 30. Juni 2026 in der Pflicht. Die Wärmepläne sollen Eigentümerinnen und Eigentümern als Orientierungshilfe für die Entscheidung über ihr künftiges Heizungssystem dienen und Planungssicherheit geben.

„Beim Wärmeplanungsgesetz wird nicht das einzelne Einfamilienhaus oder Mietshaus betrachtet, sondern der ganze Stadtteil bzw. die Gemeinde. Und hier entscheiden die über die lokale Wärmeversorgung, die sich vor Ort am besten auskennen: die Kommunen“, kommentierte Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) die Verabschiedung des Gesetzes. „Das Wärmeplanungsgesetz ist die Grundlage für unseren Quartiersansatz bei der Frage, wie wir unseren Gebäudebestand zur Einsparung von CO<sub>2</sub> modernisieren.“

## Verhandlungen zu Wachstumschancengesetz vertagt: Erstmals keine Sonder-AfA

**Die Verhandlungen zum Wachstumschancengesetz im Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat wurden verschoben. Vertreter der Union bezeichneten die Angebote des Bundes als „unklar und unzureichend“. Damit kann die degressive Sonder-AfA für den Mietwohnungsneubau nicht wie geplant umgesetzt werden.**

Der Gesetzentwurf beinhaltet neben einer Investitionsprämie und steuerlichen Anreizen zahlreiche Entlastungen für Unternehmen. Ziel ist, die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen in Deutschland zu verbessern und steuerliche Anreize für klimafreundliche Investitionen zu setzen. Der Bundestag hatte den Gesetzentwurf bereits Mitte November beschlossen, der Bundesrat hatte jedoch eine Woche später den Vermittlungsausschuss angerufen (wir berichteten). Die Länder kritisierten, den größten Teil der Steuerausfälle aufbringen zu müssen. Bayerns Finanzminister Albert Füracker (CSU) begründete die Vertagung der Verhandlungen: „Das Angebot der Ampel zur Überarbeitung des ‚Wachstumschancengesetzes‘ ist unklar und vor allem unzureichend.“ Die Absicht dahinter sei klar: „Weil sich die Verhandlungen zum Bundeshaushalt 2024 schwierig gestalten, sollen die Unternehmen das Haushaltsdesaster des Bundes jetzt ausbaden.“

Die Sprecher für Finanzpolitik der drei Regierungsfractionen haben die Unionsfraction aufgefordert, die Blockade des Wachstumschancengesetzes zu beenden: „Die Union hat die Verhandlungen über das Wachstumschancengesetz abgebrochen. Diese Verweigerungshaltung ist vor allem deshalb unverständlich und unangemessen, da die Koalitionfrac-tionen in den Verhandlungen sogar einen konkreten Kompromissvorschlag präsentiert haben, der inhaltlich unumstrittene Maßnahmen wie die Ausweitung der Forschungszulage, eine Verbesserung von Abschreibungsbedingungen für Unternehmen, eine steuerliche Förderung des Wohnungsbaus und diverse Maßnahmen des Bürokratieabbaus umsetzt und gleichzeitig die finanziellen Lasten für Länder und Kommunen massiv verringert hätte.“

Die Ampelfractionen haben Regelungen, die zum Jahreswechsel in Kraft treten müssen, aus dem Wachstumschancengesetz herausgenommen und mit dem Kreditzweitmarktförderungsgesetz im Finanzausschuss umgesetzt. Betroffen ist beispielsweise eine befristete Beibehaltung des Status quo bei der Grunderwerbsteuer.

## Keine Sanierungspflicht für Wohngebäude: EU einigt sich auf Gebäuderichtlinie

**Die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union müssen den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch ihres gesamten Wohngebäudebestands schrittweise bis 2035 verringern. Wie sie das tun, bleibt ihnen überlassen. Das sieht die Einigung von EU-Ministerrat, -Parlament und -Kommission zur Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) vor.**

Mit dem Beschluss im sogenannten Trilogverfahren verabschiedet sich die Europäische Union von den ursprünglich geplanten zielgenauen Sanierungspflichten für die besonders ineffizienten Wohngebäude. Damit haben sich die Länder – unter anderem Deutschland – durchgesetzt, die im Ministerrat vor zu hohen Belastungen für Hauseigentümer gewarnt hatten.

Konkret vorgegeben werden soll nun: Bis 2030 muss der Primärenergieverbrauch um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent reduziert werden. 55 Prozent der vorgesehenen Verringerung sollen durch die energetische Verbesserung der ineffizientesten Wohngebäude (WPB) erzielt werden. Die Staaten können selbst entscheiden, wie sie die übrigen 45 Prozent erreichen. Denkbar ist beispielsweise, dass sie auf Förderanreize setzen. Für Nichtwohngebäude werden andere Regeln gelten: 16 Prozent der energetisch schlechtesten Gebäude dieser Kategorie müssen bis 2030 bestimmte Mindeststandards erreichen, 26 Prozent bis 2033.

### **Ausstieg aus fossiler Wärme schon bis 2040**

Teil der Einigung auf EU-Ebene ist auch der vollständige Ausstieg aus der Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Wärme- und Kälteversorgung bis 2040, also vier Jahre früher als im gerade überarbeiteten deutschen Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgeschrieben. Die Förderung von fossil betriebenen Heizungen soll nur noch bis 2025 möglich sein, so die EU-Pläne weiter.

Darüber hinaus hat das Trilogverfahren für Neubauten den Rahmen gesteckt: Ab 2030 sollen alle Neubauten den Standard „Null-Emissions-Gebäude“ einhalten. Öffentliche Gebäude müssen diese Vorgabe ab 2028 erfüllen. Außerdem sollen die Mitgliedsstaaten ab 2027 schrittweise die Installation von Solaranlagen auf öffentlichen Gebäuden und Nichtwohngebäuden vorantreiben und dafür sorgen, dass neue Gebäude für die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet sind.

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

### **Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle: Sanierungsquote deutlich unter 1 Prozent**

***Die Quote für Sanierungen im deutschen Gebäudebestand liegt mit 0,83 Prozent unter der bislang von Politik und Branche angenommenen Ein-Prozent-Marke. Das geht aus einer Marktdatenstudie des Dienstleisters B+L Marktdaten Bonn im Auftrag des Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle e.V. (BuVEG) hervor.***

In der Studie werden die Quoten für unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen im ersten und zweiten Quartal 2023 dargestellt. Grundlage sind Daten zur Marktentwicklung von Dach-, Fassaden- und Fensterprodukten bei der Sanierung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Befragungen von Verarbeitern, Architekten und Händlern. Danach fällt die Sanierungsquote für Fenster mit 1,37 Prozent am höchsten aus. Dächer werden deutlich seltener saniert (0,90 Prozent). Die niedrigste Quote ermittelten die Marktforscher für Fassadensanierungen (0,62 Prozent). Die Gesamt-Sanierungsquote in Höhe von 0,83 Prozent ist nach Angaben des Verbandes geringer als die im Jahr 2022 festgestellte Quote von 0,88 Prozent. Eine Differenzierung nach Eigentümerstrukturen wurde nicht vorgenommen.

Angesichts der rückläufigen Sanierungstätigkeit forderte Jan Peter Hinrichs, Geschäftsführer des Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG), die Politik müsse alle Maßnahmen am Gebäude gleichberechtigt behandeln. Die Politik habe auf Grundlage der angenommenen Sanierungsquote von einem Prozent rund eine Verdopplung kalkuliert, damit die Klimaziele erreicht werden könne, so der Branchenverband. Angesichts des nun ermittelten Wertes müsse ein umgehender Anstieg auf rund 1,9 Prozent erfolgen. Jährlich müssten damit rund 350.000 der insgesamt 19 Millionen Wohngebäude energetisch saniert werden.

Der VDIV Deutschland sieht die vorgelegten Zahlen auch aus einem anderen Grund kritisch: die Sanierungsquote in Wohnungseigentümergeinschaften, die die unveröffentlichte Studie nicht gesondert ausgewiesen hat, liegt noch deutlich niedriger. Aktuelle Schätzungen gehen von nur 0,2 Prozent aus.

### **Stärkere steuerliche Sanierungsförderung und Flächenzertifikatehandel**

***Zwischen der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum und dem Vorantreiben von Klimaschutzmaßnahmen bestehen Zielkonflikte. Wie kann die Politik diese Ziele dennoch***

***bestmöglich miteinander in Einklang bringen? Dazu macht das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in einer Kurzstudie Vorschläge.***

Als große Konfliktlinien beschreiben die Wissenschaftler: Höhere energetische Standards treiben die Kosten für die Schaffung von neuem Wohnraum und von Sanierungen in die Höhe und tragen damit zu höheren Mieten bei. Im Sinne des Klimaschutzes soll der Flächenverbrauch verringert werden. Doch für den Wohnungsbau braucht es ausreichend Bauland.

Die Verschiebung des EH-40-Standards für den Neubau begrüßt das IW nachdrücklich. Als zentralen Anreiz für mehr Bestandssanierungen sieht das Institut den CO<sub>2</sub>-Preis. Nur so könnten Innovationen angeregt und zugleich besonders effizient Einsparungen vorgenommen werden. Außerdem könne über die Einnahmen aus dem CO<sub>2</sub>-Preis die Förderung finanziert werden. Diese müsse dringend verstetigt werden. Die Wissenschaftler empfehlen eine deutliche stärkere Förderung über die Einkommenssteuer. Sie verweisen auf den für Eigentümer kaum durchschaubaren Förderdschungel von aktuell etwa 3.350 Programmen für rund 9.000 verschiedene Maßnahmen. Die steuerliche Förderung biete Verlässlichkeit, da sie nicht den jährlichen Haushaltsplanungen unterliegt.

Als Instrument zur bedarfsgerechten Ausweisung von Bauland schlägt das IW eine überregionale Steuerung mit einem Flächenzertifikatehandel flankiert mit einem umfassenden Flächenmanagement der Kommunen vor. Darüber hinaus sollten die ab 2023 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erhöhten Eigenkapitalanforderungen für Immobilienkredite wieder gelockert, um die Immobilienkonjunktur zu stärken.

Die Studie "Nachhaltigkeit und erschwinglicher Wohnraum - zwei (un-)vereinbare Ziele?" finden Sie [hier](#) in voller Länge.

**Energieökonom halten einen Großteil der aktuellen Energieausweise für "praktisch unbrauchbar"**

***Experten der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen bewerten die Aussagekraft von aktuellen Energieverbrauchsausweisen für Gebäude derzeit kritisch. Hintergrund sind die stark schwankenden Verbräuche bedingt durch die Corona-Zeit und den russischen Angriffskrieg.***

In einem Interview mit dem Nachrichten Magazin Spiegel sagte die Wirtschaftswissenschaftlerin und Energieökonomin Constanze Liepold, sie gehe davon aus, „dass ein Großteil der im Jahr 2023 und den Folgejahren ausgestellten und in den nächsten Jahren gültigen Energieausweise praktisch unbrauchbar sein wird.“ Sie und ihr Kollege Paul Fabianek begründen ihre Einschätzung mit den krisenbedingt großen Schwankungen im Energieverbrauch in deutschen Haushalten. Während der Corona-Lockdowns im Jahr 2020 seien die Menschen viel zu Hause gewesen und hätten vergleichsweise viel Energie verbraucht. Umgekehrt seien die Bürger nach dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine zum Sparen aufgerufen worden, die Preise seien stark gestiegen. Energieausweise, die aktuell wie üblich auf Basis der Verbräuche der letzten drei Jahre ausgestellt würden, ließen „keinesfalls Rückschlüsse auf die Verbräuche der kommenden Jahre zu“, so Energieberaterin Liepold im Interview. Auch Christian Handwerk von der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen bestätigte gegenüber dem Spiegel, die Schwächen von Verbrauchsausweisen würden aktuell besonders deutlich. Die RTWH-Wissenschaftler riefen die Politik auf, die Pflicht für die aussagekräftigeren Bedarfsausweise, bei denen der Energiebedarf eines Hauses detaillierter ermittelt wird, auszuweiten oder alternativ für Verbrauchsausweise längere Betrachtungszeiträume vorzuschreiben.

**Erhebliche regionale Unterschiede bei Energieeffizienz von Wohnungsgebäuden**

***In der Immobilienvermarktung gewinnt der Faktor Energieeffizienz immer mehr an Bedeutung. Eine aktuelle Analyse der Online-Datenbank Geomap dokumentiert erhebliche***

**regionale Unterschiede. Danach ist die Effizienzrate im thüringischen Suhl am höchsten, in Wilhelmshaven am niedrigsten.**

Vor dem Hintergrund der Diskussion über die Einführung von EU-Sanierungspflichten für Wohngebäude mit schlechtem energetischem Standard hat Geomap untersucht, wie hoch der Anteil der Gebäude der Effizienzklassen A+ bis D in den Regionen ist. Die Analyse basiert auf 916.000 Angebotsanzeigen, die von Januar 2018 bis Oktober 2023 deutschlandweit verfügbar waren. Die besten Effizienzraten sind in Suhl (93,0 Prozent), Rostock und Cottbus (je 92,8 Prozent) zu verzeichnen. Schlusslichter sind Wilhelmshaven (16,5 Prozent), der Landkreis Wesermarsch (30,2 Prozent) und Emden (31,6 Prozent). Spitzenreiter der TOP-10-Städte ist Leipzig: Hier sind 84,3 Prozent aller Wohngebäude in die Klassen A+ bis D eingestuft.

In die Studie fanden nur Anzeigen Eingang, die Informationen zur Energieeffizienzklasse und/oder zum Energiekennwert in kWh/m<sup>2</sup>\*a enthielten. Wenn für dieselbe Adresse mehrere Anzeigen vorlagen, wurde die aktuellste Angabe zur Energieeffizienzklasse oder zum Energiekennwert in die Auswertung einbezogen.

Eine Regionenkarte ist [hier](#) verfügbar.

## Bauministerkonferenz setzt auf Gebäudebestand

**Die Bauminister der Länder haben auf ihrer diesjährigen Konferenz in Baden-Baden beschlossen, die Regeln in der Musterbauordnung für den Um- und Ausbau bestehender Gebäude zu lockern, um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern. Außerdem wollen sie einen Belastungsstopp bei Bauvorschriften einführen.**

Danach soll es in den kommenden fünf Jahren weder in der Musterbauordnung noch bei den technischen Bauvorschriften Veränderungen geben, die das Bauen unnötig verteuern und erschweren. Veränderungen, die Erleichterungen bringen, sollen jedoch weiterhin möglich sein. Angesichts des Bevölkerungszuwachses und der Bedeutung des Wohnungsneubaus einerseits und der Aufgabe, die Treibhausgas-Emissionen im Gebäudebetrieb nachhaltig zu senken andererseits rückt aus Sicht der Bauminister der gebaute Bestand mit all seinen Möglichkeiten mehr und mehr in den Blickpunkt.

Unter der Überschrift „Bestand stärken“ bitten sie die Bundesregierung zu prüfen, „wie dieser ökologische Bonus des Bestands in geeigneter Weise wirtschaftlich so wirksam werden kann, dass zugleich ein Anreiz für seine Pflege, Erhaltung und Weiterentwicklung gegeben wird.“ Darüber hinaus schlägt die Bauministerkonferenz die Entwicklung eines einfachen anwenderfreundlichen Bilanzierungssystems für Treibhausgasemissionen vor, um künftig neben der Energie für den Betrieb auch die mit der Herstellung der Baustoffe verbundenen THG-Emissionen berücksichtigen zu können.

## Förderstopp bei BAFA-Energieberatung dem Aufbauprogramm Wärmepumpe und mehreren KfW-Programmen

**Die Fördermittel unter anderem für Wärmenetze, Gebäude-Energieberatungen, das Aufbauprogramm Wärmepumpe, serielle Sanierungen, klimafreundliche Kältemittel, E-Lastenräder sowie Bürgerenergiegesellschaften für Windräder können aktuell nicht mehr beantragt werden. Hintergrund ist die vom Bundesfinanzministerium verfügte haushaltswirtschaftliche Sperre nach § 41 BHO für Verpflichtungsermächtigungen im Bundeshaushalt 2023 sowie im Sondervermögen Klima- und Transformationsfonds (KTF).**

Aufgrund der Haushaltssperre dürfen aktuell keine neuen finanziellen Zusagen getätigt werden, die mit Zahlungen für die Jahre ab 2024 verbunden sind. Neben der Energieberatung für Wohngebäude liegen beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) jetzt unter anderem auch die Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme (EBN), die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) und der Energieeffizienz in der Wirtschaft (EEW) auf Eis. Förderungen



für serielle Sanierungen, klimafreundliche Kältemittel, E-Lastenräder sowie Bürgerenergiegesellschaften für Windräder können ebenfalls vorerst nicht mehr beantragt werden.

Auch bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gilt für mehrere Programme seit Ende November ein Antrags- und Zusage-Stopp. Dies betrifft den Förderkredit genossenschaftlichen Wohnens (KfW 134), den Investitionszuschuss altersgerecht Umbauen (KfW 455-B), das BMWSB-Härtefallprogramm Wohnungsunternehmen 2023 (KfW 805) und den Förderkredit IKU – Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung (KfW 202). Bereits zugesagte Förderungen sind von der Haushaltssperre nicht betroffen.

Von der Sperre ausgenommen ist die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und Programme für E-Autos. Förderanträge können hier auch in 2023 weiterhin gestellt und bewilligt werden.

## Europäische Wärmepumpen-Statistik: Deutschland im Vergleich weit hinten

***In Europa waren Ende 2022 rund 20 Millionen Wärmepumpen in Betrieb. Sie vermeiden jährlich 52,5 Megatonnen Treibhausgasemissionen, so der Marktbericht der Heat Pump Association (EHPA) 2023. Deutschland belegt mit einem Absatz von 275.697 Geräten in 2022 zwar Platz drei. Doch nach der Quote pro 1.000 Haushalte liegt die Bundesrepublik im Ländervergleich weit hinten.***

Die skandinavischen Länder sind nach wie vor Spitzenreiter bei der Versorgung mit Wärmepumpen: In 6,9 Prozent der finnischen, 6,0 Prozent der norwegischen und 3,9 Prozent der schwedischen Haushalte ist mittlerweile eine Wärmepumpe installiert. In Deutschland hingegen liegt der Anteil bei 0,7 Prozent. Niedriger ist die Quote nur in Ungarn (0,4 Prozent) und Großbritannien (0,2 Prozent).

Dank der hohen absoluten Absatzzahlen leistet Deutschland dennoch einen großen Beitrag zu den jährlich vermiedenen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Mit 5,7 Millionen Tonnen erreicht die Bundesrepublik zwar Platz zwei im Vergleich zu den europäischen Nachbarn, allerdings mit einem erheblichen Abstand zu Frankreich (15,6 Millionen Tonnen).

## Ausgetauschte Heizkessel sind im Schnitt 31,5 Jahre alt

***Viele ausgetauschte Gas- und Ölheizungen sind älter als gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) erlaubt. Zu diesem Ergebnis kommt der Energiedienstleister Techem aufgrund der Analyse des festgestellten mittleren Alters bei der Erstaussstellung des Energieausweises. Unter der Annahme einer gleichmäßigen Erneuerungsrate waren danach die erneuerten Heizkessel im Schnitt 31,5 Jahre alt.***

Energieausweise sind jeweils zehn Jahre lang gültig. Laut Techem wurde nur jede fünfte Heizungsanlage zwischen der Erstellung des ersten und zweiten Energieausweises erneuert (21 Prozent). Bei der Erstellung des ersten Energieausweises waren die später ausgetauschten Wärmeerzeuger allerdings im Durchschnitt bereits 26,5 Jahre alt. Für die Untersuchung hatte das Techem Research Institute on Sustainability (TRIOS) die Energieausweisdaten von 43.368 Liegenschaften ausgewertet.

## 4. Mieten, kaufen, wohnen

### Marktanalysen: Rückgang bei Immobilienkaufpreisen schwächt sich ab

***Die Kaufpreise für Wohnimmobilien sinken weiter, aber nicht mehr so stark wie zuletzt. Zu diesem Ergebnis kommen der empirica Immobilienpreisindex für das dritte Quartal 2023, der Immowelt-Preiskompas und das Wohnbarometer von Immoscout24.***

Empirica registriert bei den inserierten Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern im dritten Quartal 2023 einen Preisrückgang um 2,0 Prozent gegenüber dem Vorquartal und ein Minus von 8,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Bei Neubauten dieser Gebäudeart fiel der Preisrückgang

zum Vorquartal mit 0,9 Prozent geringer aus. Für Eigentumswohnungen waren die Preise durchschnittlich 1,6 Prozent niedriger als im Vorquartal und 6,4 Prozent niedriger als im Vorjahresquartal. Bei neugebauten Eigentumswohnungen verzeichnet das Institut mit einem Zuwachs von 0,2 Prozent zum Vorquartal sogar eine Preisstabilisierung. Die Indices für Mietwohnungen stiegen um 1,2 Prozent. Grundlage des empirica-Reports sind mehr als zwei Millionen Kauf- und Mietinserate.

Ein ähnliches Bild zeigt der Immowelt Preiskompass für das dritte Quartal 2023: Danach fielen die Angebotspreise für Bestandswohnungen deutschlandweit um durchschnittlich 1,3 Prozent. In 13 von 14 Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern hielt der Abwärtstrend an. Mit einem Minus von 3,1 Prozent gab es in Leipzig den stärksten Rückgang. Nur in Bremen zogen die Kaufpreise an – um 1,1 Prozent. Der Preiskompass basiert auf Wohnungen, die auf immowelt.de inseriert werden.

Das WohnBarometer von ImmoScout24 verzeichnet für das zweite Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal deutschlandweit um 1,8 Prozent steigende Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowohl im Neubau als auch im Bestand. Noch liegen die Preise jedoch unter den Vorjahreswerten. Darüber hinaus verstetigt sich laut ImmoScout24 die Nachfrage. In Berlin liege sie bereits über dem Vor-Corona-Niveau. Besonders gefragt sind Einfamilienhäuser in allen sieben Metropolen. Mit knapp 21 Prozentpunkten gegenüber dem Vorquartal fiel das Nachfrageplus für Bestands-Einfamilienhäuser in München am höchsten aus.

## Kaufpreistreiber Energieeffizienz und Ausstattung

***Käufer von Mehrfamilienhäusern zahlen für energieeffiziente Gebäude knapp 30 Prozent mehr als für unsanierte, so eine Analyse des Dienstleisters Jones Lang LaSalle IP (JLL). Auch für bestimmte Ausstattungen greifen Interessenten tiefer in die Tasche. Laut immowelt betragen Preisaufschläge bei Lofts 11 Prozent und bei offenen Küchen 5,4 Prozent.***

Im dritten Quartal 2023 betrug die Preisdifferenz zwischen Mehrfamilienhäusern der besten Energieklassen (A, A+) und denen der niedrigsten Energieklassen (G, H) der JLL-Untersuchung 28,7 Prozent. Die Preisschere zwischen gut gedämmten und unsanierten Häusern klappt damit immer weiter auseinander. In Märkten mit Leerständen von mehr als fünf Prozent beträgt der Preisabschlag für unsanierte Objekte knapp 46 Prozent. Für das Vergleichsquartal 2021 beziffert JLL den durchschnittlichen Preisunterschied in allen Märkten mit 11,6 Prozent. Nach Einschätzung der Marktforscher werden Immobilien mit schlechtem energetischen Standard weiter an Wert verlieren. Die Analyse basiert auf der Auswertung von rund 5.000 Angebotsdaten von Mehrfamilienhäusern.

Immowelt hat anhand der Wohnungsinserate in den 14 größten Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern innerhalb der vergangenen 24 Monate hinterfragt, welche weiteren Faktoren den Immobilienwert steigern. Loftwohnungen wurden mit einem durchschnittlichen Preisunterschied von 11 Prozent gegenüber Standardwohnungen angeboten. Für Penthouses wurden 4,9 Prozent mehr verlangt. Eine offene Küche erhöhte den Angebotspreis um 5,4 Prozent, eine Gästetoilette um 4,9 Prozent und ein Lift um 4,8 Prozent. Eigentumswohnungen mit Balkon oder Terrasse sind im Mittel 3,7 Prozent teurer als solche ohne außenliegende Fläche.

## Günstiger als 1980: Studie zu Wohneigentumserwerb

***Die Bedingungen für den Erwerb von Wohneigentum sind heute günstiger als 1980. Zu diesem Ergebnis kommt eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). Die Forscher haben aus dem Kaufpreis, den aktuellen Bauzinsen und dem Einkommen einen sogenannten Erschwinglichkeitsindex berechnet.***

Anhand der Daten der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) zur Entwicklung der Wohnpreise und der Einkommen in Deutschland sowie zu den langfristigen Zinsen ermittelten die Wissenschaftler den Erschwinglichkeitsindex für alle Quartale seit 1. Januar 1980 (Indexwert 100 Punkte). Den höchsten Wert erreichte der Index im dritten Quartal 1981 (115,5 Punkte). Danach sank er bis auf seinen Tiefpunkt von 28,6 Punkten im dritten Quartal 2016. Zu diesem Zeitpunkt waren Wohnimmobilien im 30-Jahre-Vergleich am erschwinglichsten. Seither gibt es deutliche Verschlechterungen. Zuletzt stieg der Erschwinglichkeitsindex auf 41,0 Punkte. Trotz

deutlicher Zinssteigerung ist der Weg zum Eigenheim damit heute einfacher als in den 1980er und 1990er Jahren.

Die Autoren der Studie weisen darauf hin, dass der Erschwinglichkeitsindex alleine nicht ausreichend aussagekräftig über die Zugänglichkeit zu Wohneigentum sei. Auch der Zugang zu Eigenkapital müsse – insbesondere vor dem Hintergrund späterer Familiengründungen – berücksichtigt werden. „Mit der Ermöglichung von Nachrangdarlehen über die KfW, die als Eigenkapitalersatz genutzt werden können, ist die Bundesregierung einen richtigen Schritt gegangen“, heißt es in der Studie. Die Forscher kritisieren allerdings die zu niedrigen Einkommensgrenzen und die Beschränkung der Kredite auf energieeffiziente Immobilien. Sie halten Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer für ein geeignetes Instrument, um den Eigentumserwerb zu erleichtern.

Den Kurzbericht „War Wohneigentum früher erschwinglicher“ können Sie [hier](#) downloaden.

## IW und BBSR: Wohnen sorgt für hohe regionale Unterschiede bei Lebenshaltungskosten

**Ein neuer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) und dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entwickelter Preisindex macht Wohn- und Lebenshaltungskosten für alle 400 Kreise und kreisfreien Städte vergleichbar. Für 2022 zeigen die Wissenschaftler: Bei den Wohnkosten gibt es die größten Abweichungen zwischen den einzelnen Regionen.**

In Braunschweig und im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz in Bayern liegen die Lebenshaltungskosten genau im Bundesdurchschnitt (Indexwert: 100). Am höchsten fallen sie in München (Indexwert: 125), im Landkreis München (117), in Frankfurt (116) und Stuttgart (115) aus. Am günstigsten ist das Leben im sächsischen Vogtlandkreis (Indexwert: 90), im thüringischen Greiz (90,5) sowie in Görlitz (90,6).

Werden die Wohnkosten herausgerechnet, so ergibt sich eine deutlich geringere Spreizung der Indexwerte, nämlich zwischen 98 (Landkreis Leer in Niedersachsen) und 104 (Stuttgart). Die Wohnkosten sind also maßgeblich verantwortlich für die deutlichen regionalen Unterschiede in den Lebenshaltungskosten insgesamt, so das Fazit der Wissenschaftler. Am Beispiel Vogtlandkreis zeigen sie: Die Wohnkosten liegen hier 32 Prozent unter dem deutschen Durchschnitt, die sonstigen Kosten jedoch nur 0,3 Prozent.

Grundlage der Studie von IW und BBSR sind automatisiert erfasste Preisdaten aus diversen frei zugänglichen Internetseiten. Sie wurden in Anlehnung an den Warenkorb des Statistischen Bundesamtes nach durchschnittlichem Verbrauch gewichtet und zu einem Regionalpreisindex zusammengefügt. Für die Wohnkosten haben die Forscher alle verfügbaren Angebotsmieten erhoben und sie mithilfe eines Modells auf Bestandsmieten umgerechnet. Den regionalen Preisindex für Deutschland können Sie [hier](#) kostenlos downloaden.

## Günstigere Kaufpreise und höhere Mieten in deutschen Großstädten

**In 71 von 75 deutschen Großstädten sind die Angebotspreise für Bestandswohnungen heute niedriger als in 2022. Die Mieten hingegen steigen in 56 von 80 Städten. Diese Entwicklung dokumentiert eine Auswertung des Portals Immowelt.**

Danach sind die mittleren Quadratmeterpreise für eine 75-Quadratmeter-Wohnung Baujahr 1990er Jahre in ausgewählten deutschen Großstädten zwischen 1. Dezember 2022 und 1. Dezember 2023 um bis zu 15,8 Prozent abgesackt. Den höchsten Preisrückgang gab es in Heidelberg (minus 15,8 Prozent), gefolgt von Chemnitz und Düsseldorf mit jeweils minus 11,5 Prozent. Auch in den Hotspots München, Frankfurt und Hamburg sanken die Quadratmeterpreise mit minus 6,7 Prozent, minus 5,0 Prozent und minus 2,5 Prozent deutlich. In der Bundeshauptstadt hingegen blieben die Preise mit minus 0,5 Prozent weitgehend stabil.

Die Nettokaltmieten für die Neuvermietung einer vergleichbaren Wohnung stiegen in 56 der 80 untersuchten Großstädte um bis zu 10,5 Prozent. Die stärksten prozentualen Anstiege verzeichneten Kaiserslautern (plus 10,5 Prozent), Hagen (plus 10,0 Prozent) und Dortmund (plus 8,1 Prozent).

Zugleich belegen die Angebotsdaten jedoch auch Rückgänge der Mieten in jeder vierten Stadt, darunter auch in den Metropolen München, Frankfurt und Köln. Die höchsten prozentualen Rückgänge gab es in Reutlingen (minus 8,3 Prozent), Münster (minus 7,8 Prozent) und Heidelberg (minus 6,4 Prozent).