

AIZ

Das Immobilienmagazin

MIT ENERGIE



DURCHS JAHR



DEUTSCHER
IMMOBILIENTAG
2026

Jetzt anmelden

18. UND 19. JUNI
STEIGERWALDSTADION
ERFURT

Jetzt schon
Hotel buchen



Energisch voran

Liebe Leserinnen und Leser,

als hätten wir es bei der Themenplanung geahnt: In genau den Tagen, in denen wir diese Ausgabe fertigstellen, hat die Regierungskoalition ihre Eckpunkte für das neue Gebäudemodernisierungsgesetz vorgestellt. Jenes Vorhaben, das das viel diskutierte Gebäudeenergiegesetz ablösen soll, das als „Heizungshammer“ unrühmliche Bekanntheit erlangte.

Die neue Gesetzgebung betrifft eine der zentralen Aufgabe der Branche: die Modernisierung und Sanierung von Immobilien. Im Mittelpunkt stehen Fragen der Energieversorgung und der Energieeffizienz von Gebäuden sowie der Umbau des Bestands — technisch, wirtschaftlich und zunehmend auch kommunikativ.

Die Politik bleibt dabei ein nicht immer berechenbarer Faktor für die Immobilienmärkte. Im Politischen Wort zeigt IVD-Präsident Dirk Wohltorf, wie die Union sichtbar Verantwortung übernehmen und das Vertrauen in ihre Wirtschaftskompetenz durch entschlossenes Engagement in der Bau- und Wohnungspolitik wieder stärken kann. Und weil Berlin Brennglas und Warnsignal für wohn- und baupolitische Entwicklungen ist, haben wir den Dialog mit dem zuständigen Landesminister, Bausenator Christian Gaebler, gesucht: In der Hauptstadt werden die Zielkonflikte besonders sichtbar.

Darüber hinaus greifen wir in dieser Ausgabe weitere Themen auf, die die Praxis aktuell bewegen: etwa zur Gleichbehandlung in der Vermarktung — dort, wo Sprache, Prozesse und Dokumentation schnell haftungsrelevant werden. Außerdem jährt sich am 15. März der Beschluss des Wohnungseigentumsgesetzes zum 75. Mal. Aus diesem Anlass beleuchten unsere Autoren, was das WEG in der Praxis heute trägt und wo es weiterhin knirscht.

Und während draußen die ersten Frühlingsstrahlen durchkommen, bleibt für Kaufentscheidungen eine Frage zentral: Zu welchen Konditionen lässt sich finanzieren? Die EZB hat die Leitzinsen nicht gesenkt, und der Markt hatte das weitgehend eingepreist. Viele Marktbeobachter erwarten für 2026 eher eine Tendenz nach oben mit Bauzinsen Richtung vier Prozent und darüber. Wer als Käufer auf spürbar günstigere Konditionen spekuliert, setzt deshalb wohl auf das falsche Szenario.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Ihr Stephen Paul
Leiter Kommunikation IVD
und Chefredakteur

Wir freuen uns auf Ihre Meinung:
redaktion@aiz.digital





Foto: © IVD



Foto: © Sen SBW/Andreas Labes



Foto: © Wordliner/ Bild erstellt mit OpenAI's Sora

9 Das Vertrauen in die Wirtschaftskompetenz der Union schwindet. IVD-Präsident Dirk Wohltorf beschreibt, wie CDU/CSU beim Wohnungsbau Impulse geben und Vertrauen zurückgewinnen können.

10 Im Dialog mit diesem Magazin erklärt Berlins Bausenator Christian Gaebler vor der Landtagswahl, warum ein Mietenstopp heikel ist. Ein Gespräch über Zielkonflikte, die die deutsche Hauptstadt bestimmen.

46 Wir blicken zum Jubiläum des Wohnungseigentumsgesetzes auf Meilensteine und Reformen. Zwei weitere Artikel zeigen, wie digitale Eigentümerversammlungen und neue Abrechnungsregeln die Praxis verändern.

Politik

- 9** Das Politische Wort von Dirk Wohltorf
Wirtschaftskompetenz im Wohnungsbau beweisen
- 10** Im Dialog mit Christian Gaebler,
Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen in Berlin
„Ein Mietenstopp gefährdet
die Instandhaltung“

Titel | Energie und Umbau

- 15** Lagebild: Sanierung im Bestand
Die Planbarkeit entscheidet
- 20** IVD fordert CO₂-orientierte,
vereinfachte Regeln für
Gebäudemodernisierung
Unsicherheit bremst Investitionen
- 21** Ein Apell von Markus Jugan
Stellen wir uns der
energetischen Sanierung!

- 22** Im Interview mit Sarah Dungs,
1. Vorsitzende des Verbands
Bauen im Bestand (BiB)
„Mehr Mut zum
Immobilienbestand“
- 25** Mehr als die Hälfte der Wohnflächen
ist falsch berechnet
Umbau mit Folgen: Warum
Wohnfläche und Wohnraum
nicht dasselbe sind
- 28** Wenn der Strom plötzlich ausfällt
Heizungsmonitoring zeigt Risiken
- 30** Neues BMF-Schreiben zur
steuerlichen Behandlung von
Sanierungsaufwand
Abziehbar oder zu aktivieren?
- 32** Energiebeschaffung im Bestand
Führung statt Fristenmanagement

Unternehmen

- 34** Familienfreundliche Wohngebiete
Der strategische Vorteil
hochwertiger Spielräume

Best Practice

- 38** Warum Kommunikation der
entscheidende Erfolgsfaktor
im Immobiliengeschäft ist
Vertrieb ist Beziehung

Recht und Steuern

- 44** Makler haften direkt nach dem AGG
Wenn Meier, Müller, Schulze
eingeladen werden und
Waseem nicht

Verwaltung

- 46** 75 Jahre WEG
Eine moderne Entwicklung
für die Verwalterpraxis

MIT ENERGIE



DURCHS JAHR

Foto: © Wordliner/Bild erstellt mit OpenAI's Sora



Foto: © Greyfield Group Julius Gnoth

15

Der Immobilienbestand ist Deutschlands größte Baustelle. Die Sanierungstätigkeit hat nachgelassen. Wegen der Schwäche im Neubau rückt der Bestand aber stärker in den Fokus. Entscheidend ist, ob Maßnahmen derzeit plan- und finanzierbar sind. Wo steht Deutschland bei Wärmeversorgung und Energieeffizienz von Gebäuden? Dazu ordnen wir die neuen Steuerregeln für Sanierungsaufwand ein und erklären, warum die Wohnflächenberechnung nach Umbau schnell zur Kalkulationsfrage wird.

22

Neue Wertschätzung: Sarah Dungs, Vorsitzende der Initiative Bauen im Bestand, spricht darüber, wie sich die Potenziale vorhandener Gebäude heben lassen und wie Projekte wirtschaftlich tragfähig werden.

48 *Eigentümerversammlungen im Wandel*
Vom Hausflur zur Plattform

50 *Wirtschaftsplan nach dem WeMOG (Folge 1/2)*
Abrechnungsspitze und Abflussprinzip richtig umsetzen

52 *Aktuelle Rechtsprechung für Immobilienverwalter (Folge 15)*
Der digitale Türspion: Zulässig oder nicht?

54 **Nachgefragt bei der Verwalter-Hotline**

IVD-News

29 *Brückenbauerpreis 2026*
Jetzt Vorschläge einreichen!

37 *NAR NXT 2026 in New Orleans*
Transatlantische Perspektiven fürs Maklergeschäft

Rubriken

3 Editorial

6 AIZ im Bild

8 Zahlen und Fakten

40 *Auf eine Tasse mit ...*
... Nils Werner

42 *Pop-up*
Mit KI Energiesanierung einschätzen, bevor der Preis ermittelt wird

56 *IVD-Campus*
Seminare der IVD-Bildungsinstitute und -Akademien

58 Impressum

“

„In Baugenehmigungen kann niemand wohnen, entscheidend ist der tatsächlich fertiggestellte Wohnraum.“

Dirk Wohltorf, IVD-Präsident. Lesen Sie mehr auf Seite 9.

Titelbild: © Wordliner/Bild erstellt mit OpenAI's Sora

Nach dem Ausbau

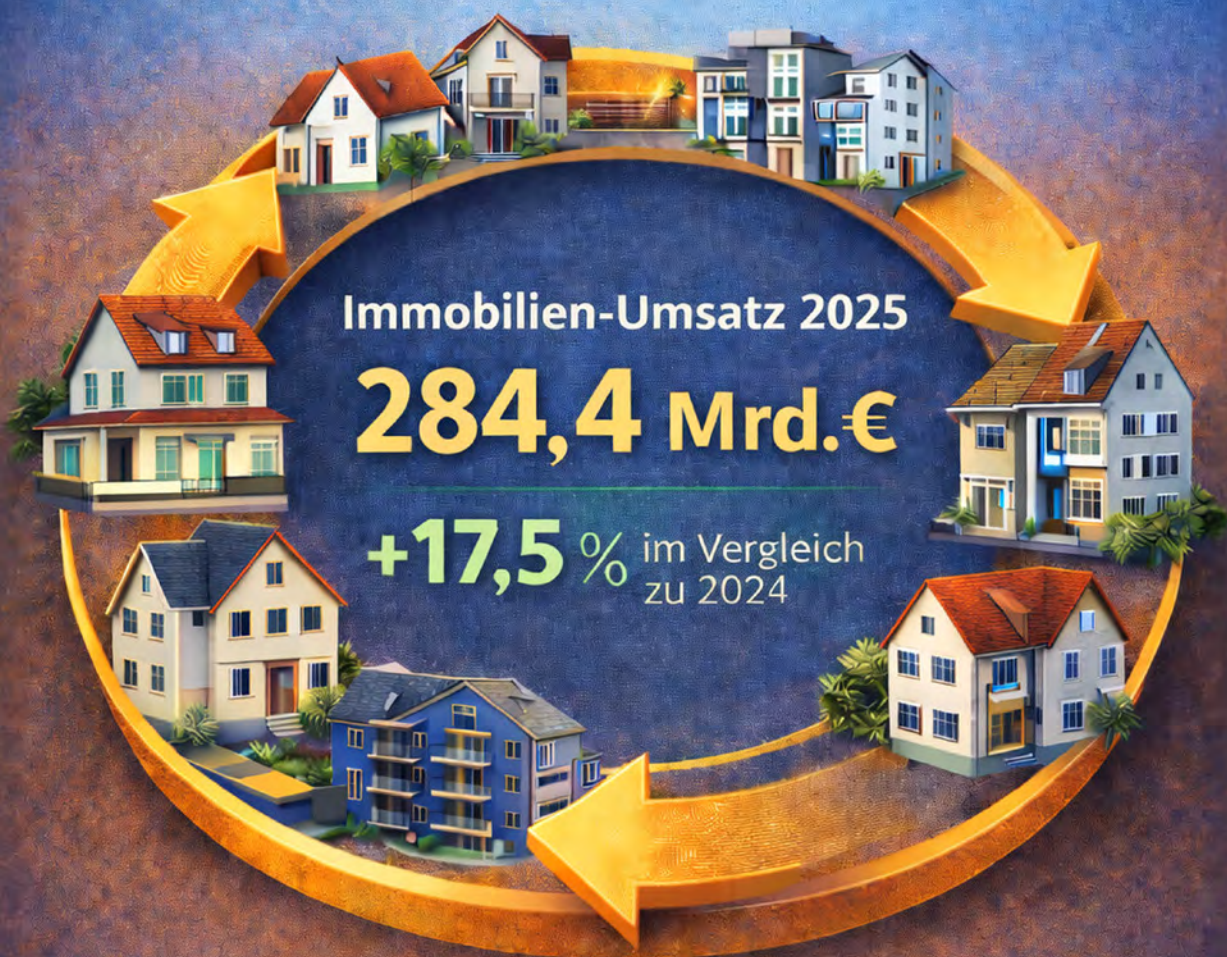
Auf den ersten Blick wirkt das Bild wie ein abstraktes Metallrelief. Tatsächlich sind es Profilquerschnitte aus Fenster-
rahmen, gesammelt nach dem Ausbau im Bestand. Solche Momente gehören zur Sanierungspraxis: Fenster werden er-
setzt, Container werden bestellt, und es entscheidet sich, ob die Profile getrennt gesammelt werden und zurück in den
Stoffkreislauf finden. Hier lohnt sich das besonders: Recyceltes Material aus alten Fensterrahmen spart gegenüber Pri-
mäluminium rund 95 Prozent Energie. Wer heute Fenster tauscht, denkt nicht nur an Dämmwerte und Bauablauf, son-
dern öfter auch daran, was mit den alten Rahmen geschieht. Gerade bei Sanierungen und Transaktionen, weil Unterlagen
dazu häufiger nachgefragt werden. Wertstoffkreislauf klingt groß, entscheidet sich aber oft im Kleinen. Entscheidend ist
am Ende weniger das Material selbst als der Weg, den es nimmt.

Foto © AUF



Transaktionsvolumen steigt

Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland rund 284,4 Milliarden Euro in private und gewerbliche Immobilien investiert — ein Plus von 17,5 Prozent gegenüber 2024. Der Anstieg signalisiert eine spürbare Belebung nach zwei schwachen Vorjahren, reicht aber noch nicht an die Hochphasen 2021 und 2022 heran. Getragen wird die Entwicklung vor allem von Transaktionen im Bestand. Der Neubau bleibt wegen weiterhin niedriger Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen deutlich hinter dem Bedarf zurück.



Quelle: IVD-Hochrechnung auf Grundlage von Daten des Bundesfinanzministeriums zu den Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer sowie der Grunderwerbsteuersätze der Länder.

Wirtschaftskompetenz im Wohnungsbau beweisen

Als die Deutschen am 23. Februar 2025 wählen gingen, verbanden viele damit die Erwartung einer wirtschaftlichen Wende. Einer Rückkehr zur echten Marktwirtschaft. Wachstum und Standortqualität entscheiden sich auch am Wohnungsmarkt.

Von Dirk Wohltorf, IVD-Präsident

Ein Jahr nach der Bundestagswahl ist die Geduld vieler Menschen angesichts hoher Insolvenzzahlen, schwacher Wachstumsaussichten und fragwürdiger, politischer Entscheidungen erschöpft. Das zeigt sich besonders dort, wo früher feste Kompetenzzuschreibungen galten: beim Versprechen, die Wirtschaft voranzubringen. Aktuelle Umfragen zeigen, nur ein knappes Drittel traut der Union das zu, mehr als zwei Drittel sehen das derzeit anders. Wirtschaftliche Kompetenz zeigt sich eben im Ergebnis und nicht in Ankündigungen.

Im Wohnungsbau ist das klar messbar. Die Jahresbilanz der Baugenehmigungen 2025 nennt rund 238.500 genehmigte Wohnungen und bleibt damit deutlich unter dem Bedarf von mindestens 320.000 Wohnungen jährlich. Doch in Baugenehmigungen kann niemand wohnen, entscheidend ist der tatsächlich fertiggestellte Wohnraum.

Trotz Gegenwind bewegt sich der Markt

Trotz aller Hürden zieht die Nachfrage an den Immobilienmärkten wieder an, denn der Bedarf ist enorm. Das zeigt sich am Marktgeschehen: Die Immobilien-Umsätze sind im Jahr 2025 um 17,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 284,4 Milliarden Euro gestiegen. Der Markt fasst wieder Tritt, jetzt muss die Politik mit gezielter Förderung zusätzlichen Schwung verleihen.

Förderung, die nicht ankommt, wirkt nicht

Dafür braucht es Förderung, die einfach, verlässlich und wirksam ist. Genau daran hapert es weiter, denn die von der Bundesregierung angekündigte Neuordnung der KfW-Programme mit zwei klaren Förderlinien lässt weiter auf sich warten. Die Zahlen sind ernüchternd: Für das neu aufgelegte Effizienzhaus 55-Programm stehen 800 Millionen Euro bereit, bis Anfang Februar wurden nur 150 Millionen Euro abgerufen. Auch „Jung kauft Alt“ bleibt weit hinter dem Anspruch: bundesweit gerade einmal 690 Zusagen mit einem Kreditvolumen von rund 80 Millionen Euro, obwohl 350 Millionen Euro zur Verfügung standen. Der Förderbedarf ist da, den Programmen fehlt aber die Passgenauigkeit, Praktikabilität und damit Marktnachfrage.

Mietrecht ersetzt keinen Wohnungsbau

Parallel soll eine Mietrechtsreform durchgesetzt werden, die Kurzzeitverträge und möblierte Wohnungen strenger regulieren soll. Das erzeugt neue Unsicherheit und mehr administrativen Aufwand — ausgerechnet dort, wo mehr investiert werden muss. Die Bundesregierung sollte wissen: Regulierung ersetzt keinen Wohnungsbau. Ohne mehr Angebot bleibt es Mangelverwaltung. Und bei regulierten Niedrigmieten fragen die Menschen häufig deutlich mehr Wohnfläche nach, als sie eigentlich benötigen. Ein fataler Eingriff in den Marktmechanismus von Angebot und Nachfrage.

Wer wirtschaftliche Stärke verspricht, muss im Wohnungsbau liefern. Gelingt es, den Wohnungsbau wieder in Gang zu bringen, entsteht nicht nur mehr Wohnraum, sondern auch neues Vertrauen in politische Steuerungsfähigkeit. Und damit in die Fähigkeit, die wirtschaftliche Lage insgesamt zu verbessern. Gerade die Union sollte hier sichtbarer Verantwortung übernehmen und Bau- und Wohnungspolitik zur wirtschaftspolitischen Priorität machen, damit aus Kompetenzanspruch wieder Kompetenzwahrnehmung wird. ■





Christian Gaebler, SPD

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Berlin
und Vorsitzender der bundesweiten Bauministerkonferenz

„Ein Mietenstopp gefährdet die Instandhaltung“

Neubau, Sanierung und Modernisierung sind in Berlin vielfach anspruchsvoll. Der Erwerb von Wohneigentum bleibt für viele Menschen in der deutschen Hauptstadt eine hohe Hürde. In kaum einer anderen Metropole werden die Zielkonflikte der Wohnungspolitik so zugespitzt diskutiert wie hier — auch mit Blick auf die Abgeordnetenhauswahl am 20. September 2026. Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, ist seit Jahresbeginn zugleich Vorsitzender der bundesweiten Bauministerkonferenz. Im Dialog mit dem AIZ-Immobilienmagazin erläutert der gebürtige Berliner, woran er den Erfolg seiner Politik messen lassen will. Der Sozialdemokrat warnt vor einer Überregulierung, die Neubau und Bestandserhalt am Ende ausbremsen.

Interview von Stephen Paul

AIZ-Immobilienmagazin: Am 20. September 2026 wählen die Berliner ein neues Abgeordnetenhaus: Woran wollen Sie den Erfolg Ihrer Bau- und Wohnungspolitik messen lassen?

Christian Gaebler: Für mich stehen zwei Säulen im Mittelpunkt: erstens Neubau, weil wir nur so den Mangel überwinden, und zweitens Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Missbrauch in der Mangellage. Beim Neubau erwarten wir für die Zeit zwischen 2022 bis Ende 2026 rund 80.000 neue Wohnungen, das entspricht Wohnraum für mehr als 160.000 Menschen. Parallel treiben wir Erleichterungen voran, etwa mit dem Schneller Bauen Gesetz und dem Einfach Bauen Berlin Gesetz sowie dem Bau-Turbo. Beim Schutz vor Missbrauch setzen wir die Instrumente um, die der Bund bereitstellt, und stärken auf Landesebene Beratung und Prüfung, etwa über die von uns gegründete Mietpreisprüfstelle. Wichtig ist: Nicht alle über einen Kamm scheren, aber schwarze Schafe müssen Konsequenzen spüren — auch im Interesse der vielen Vermieter, die korrekt und mit Augenmaß handeln.

Sie führen seit 1. Januar 2026 die Bauministerkonferenz, zugleich wird in Berlin — insbesondere in Ihrer Partei — intensiv über weitere staatliche Eingriffe am Wohnungsmarkt diskutiert. Sehen Sie sich eher im Lager „Bauen beschleunigen“ oder im Lager „stärker regulieren“?

Für mich ist das kein Entweder-oder: Wir müssen das Bauen schneller, einfacher und verlässlicher machen — vor allem in Planung und Genehmigung, wo Verfahren heute oft umständlich sind und sich oft in Schleifen verlieren. Gleichzeitig müssen wir die bestehenden Standards kritisch prüfen. Problematisch ist, wenn DIN-Normen in der Praxis automatisch als zwingender Mindeststandard gelten. Normen dienen der Standardisierung von Produkten; sie sind nicht in jedem Punkt gleichbedeutend mit dem, was für sicheres und bezahlbares Bauen zwingend erforderlich ist.

Wo ziehen Sie die Grenze bei zusätzlicher Regulierung?

Zur sozialen Marktwirtschaft gehört die Gemeinwohlorientierung. Leitplanken sind dort richtig, wo stark renditegetriebene Modelle Dinge aus dem Ruder laufen lassen — diese Leitplanken sollen aber nicht Investitionen abwürgen.

Was wollen Sie als Vorsitzender der Bauministerkonferenz in diesem Jahr auf die Tagesordnung bringen?

Ich möchte die europäische Dimension des Wohnens stärker in den Mittelpunkt stellen, konkret den „Affordable Housing Plan“, die Gebäuderichtlinie und weitere EU-Regularien, die das Bauen nicht immer erleichtern. Dazu kommen Beihilfethemen, die den Wohnungsbau der landeseigenen Wohnungsgesellschaften erschweren können.

Und jenseits der europäischen Dimension: Welche konkreten Themen sollen Bund und Länder in diesem Jahr voranbringen?

Erstens die Baugesetznovelle und den Bau-Turbo nach Paragraph 246e BauGB: Wie weit ist der Bund, was ist daraus für die Umsetzung in den Ländern zu tun — und wie kommt das in der Praxis an? Zweitens den Gebäudetyp E: Es geht um rechtssichere Spielräume für einfacheres Bauen; dafür müssen Bau- und Justizressort eng zusammenarbeiten. Ziel ist, dass wir bis zum Herbst so weit sind, dass wir konkret über die Umsetzung sprechen können. Entscheidend ist, dass daraus praktische Erleichterungen werden.

In Berlin erleben Bauherren und Unternehmen sehr unterschiedliche Maßstäbe je Bezirk. Wie schaffen Sie eine verlässliche, schnellere Genehmigungspraxis über alle Bezirke hinweg?

Berlin hat zwölf Bezirke — jeder einzelne ist eine Großstadt für sich. Deshalb ist es sinnvoll, dass vor Ort entschieden wird und nicht alles zentral auf der Senatsebene. Richtig ist aber:



Viele Eigentümer wohnen am Ende günstiger als zur Miete.

Es muss einheitlicher werden und damit verlässlicher. Dafür haben wir den Rahmen im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs gesetzt. An einzelnen Stellen muss das noch durch Verwaltungsvorschriften konkretisiert werden.

Wie stellen Sie sicher, dass dieser Rahmen berlinweit auch wirklich einheitlich angewendet wird?

Dafür haben wir seit dem 1. Januar 2026 mit dem neuen Landesorganisationsgesetz zusätzliche Instrumente aus der Verwaltungsreform. Wir können mit Zielvereinbarungen arbeiten und – wenn ein Bezirk Vorgaben nicht umsetzt – als für den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung zuständige Fachverwaltung Weisungen erteilen oder Aufsichtsmaßnahmen ergreifen. Das ist aber differenziert zu betrachten: In den Bezirken funktioniert eine ganze Menge, wir lösen vieles kooperativ. Die neuen Instrumente sind für die Fälle gedacht, in denen es nicht funktioniert.

Berlin braucht zusätzliche Wohnungen, zugleich sind Flächen knapp und Konflikte vorprogrammiert. Der Regierende Bürgermeister spricht sich für die Randbebauung des Tempelhofer Feldes aus. Um die Formel der Bundesbauministerin aufzugreifen: Wann rollen dort die Bagger?

Absehbar rollen die Bagger dort nicht. Wir haben erst einmal andere Bauvorhaben, die wir voranbringen müssen. Im Stadtentwicklungsplan Wohnen haben wir Projekte und die Flächen identifiziert, mit denen wir über 220.000 Wohnungen realisieren können. Weil wir aber wissen, dass nicht alles in der jeweiligen Größenordnung an einer Stelle realisiert wird,

brauchen wir eine gesamtstädtische Reserve für den Bau von 50.000 Wohnungen – und eine Randbebauung des Tempelhofer Feldes sehe ich als Teil dieser Reserve.

Milieuschutz ist in Berlin ein zentrales, politisches Instrument, wird aber vielfach als Investitions- und Modernisierungshemmnis erlebt. Wie stellen Sie als Bausenator sicher, dass die Sanierung und die Weiterentwicklung des Gebäudebestands nicht blockiert werden?

Milieuschutz ist bundesrechtlich geregelt – im Paragraph 172 Baugesetzbuch. Milieuschutzgebiete heißen offiziell Soziale Erhaltungsgebiete. Es geht um Schutz vor Verdrängung und den Erhalt der sozialen Mischung. Berlin hat 82 soziale Erhaltungsgebiete, etwa 1,3 Millionen Menschen leben dort. Ja, es gibt einen Zielkonflikt: Verdrängungsschutz einerseits, die Schaffung von zeitgemäßen Wohnbedingungen andererseits.

Wie wollen Sie den Zielkonflikt lösen?

Wir haben bei energetischer Sanierung, Barrierefreiheit und Denkmalschutz bereits Fortschritte erzielt, auch gestützt durch die Rechtsprechung. Entscheidend ist jetzt eine Verwaltungsvorschrift für die sozialen Erhaltungsgebiete, um berlinweit Klarheit zu schaffen, was möglich ist und was nicht. Flexibilität vor Ort soll möglich bleiben, aber auf Basis einer gemeinsamen Leitlinie. Zu starke Luxuselemente und damit höhere Kosten für die Mieterinnen und Mieter sollen weiterhin nicht zugelassen werden.

In Berlin gibt es mehrere zehntausend Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1960er bis 1980er Jahren, die energetisch und bautechnisch am Ende sind, etwa Fertighäuser oder einfache „DDR-Bauten“. Der Abriss wird nach dem Zweckentfremdungsrecht in der Praxis häufig nur genehmigt, wenn Eigentümer die Regulierung einer Höchstmiete von 9,13 Euro akzeptieren. Finden Sie die Regulierung von Mieten, mehr als 50 Prozent unter der Kostenmiete, von Ein- und Zweifamilienhäusern für richtig? Wie kann dieses Problem aufgelöst werden?

Es gibt grundsätzliche Bedenken, weil man sich bei einem angespannten Wohnungsmarkt angreifbar machen kann, wenn Abrisse zugelassen werden. Zugleich brauchen wir einen klaren Rahmen, der die Blockade in der Praxis beendet.

Und wie wollen Sie diesen Knoten dann praktisch lösen?

Wir arbeiten an einer Lösung im Rahmen des Wohnraumsicherungsgesetzes. Im zweiten Durchgang prüfen wir, ob wir die Problematik dort ausdrücklich regeln; ergänzend kann es im parlamentarischen Verfahren noch Anpassungen geben. Ziel ist, das Gesetz bis zur Sommerpause zu verabschieden. Dabei soll ein klarer rechtlicher Rahmen erhalten bleiben, zugleich aber die Blockade in der Praxis beendet werden.

Kürzlich hat das Amtsgericht Tiergarten einen Vermieter zu einem Bußgeld von 10.300 Euro verurteilt, weil er die Mietpreisbremse nicht eingehalten und mit dem Mieter eine „Wuchermiete“ vereinbart habe. Im konkreten Fall geht es

um eine 30-Quadratmeter-Wohnung mit Bad und Küche in der Kreuzberger Oranienstraße für 400 Euro monatlich. Ist das wirklich eine „Wuchermiete“ oder müssen wir Spannen, Lagen und Wohnungsgrößen im Berliner Mietspiegel stärker differenzieren?

Rechtliche Vorgaben wirken nur, wenn sie auch überprüft und durchgesetzt werden. In der Praxis stoßen die Bezirke dabei häufig an Grenzen – von der Mietpreisbremse bis hin zu Fällen der Mietpreisüberhöhung nach dem Wirtschaftsstrafrecht. Die Verfahren sind komplex, vielen Mietern ist zudem nicht bekannt, wo sie eine Prüfung veranlassen können. Und nicht jeder Verdacht ist belastbar oder belegbar.

Wie stellen Sie sicher, dass die Regeln nachvollziehbar und praxistauglich umgesetzt werden und nicht in Bürokratie oder Streit enden?

Deshalb setzen wir an zwei Stellen an: Erstens haben wir ein neutrales, niedrigschwelliges Angebot geschaffen – die Mietpreisprüfstelle. Dort können Mieten im Hinblick auf die Mietpreisbremse und andere Regelungen kostenlos geprüft werden. Wird ein Verstoß festgestellt, wird das dokumentiert. Schließlich erhält der Mieter eine Bescheinigung, mit der er zunächst das Gespräch mit dem Vermieter führen kann. Häufig lässt sich so eine Einigung erzielen, ohne dass sofort geklagt werden muss. Zweitens stärken wir die Bezirke personell. Zu-

nächst haben wir zwölf Beschäftigte in die Bezirke geschickt, in diesem Jahr sollen 19 weitere hinzukommen – verteilt nach dem zu erwartenden Aufkommen. Zum konkreten Fall gilt: Maßstab ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Berliner Mietspiegel ist qualifiziert erstellt und mit den Interessenverbänden anerkannt – aus unserer Sicht ein stabiles Fundament. Die Frage ist daher weniger, ob der Mietspiegel „zu grob“ ist, sondern ob im Einzelfall die zulässige Miete überschritten wurde und ob die Voraussetzungen für den Tatbestand „Wuchermiete“ vorliegen. Das ist eine Frage der rechtlichen Bewertung.

Wie wirken Debatten über Mietenstopp und Vergesellschaftung auf Neubau und Sanierung? Was heißt das für die Planungssicherheit von Eigentümern und Investoren in Berlin?

Für Neubau- und Sanierungsentscheidungen sind verlässliche Rahmenbedingungen zentral. Aus meiner Sicht hatte die Entwicklung der Bauzinsen deutlich mehr Einfluss auf Neubau und Sanierung als Debatten über einen Mietenstopp – zumal die Spielräume durch Mietpreisbremse und ähnliche Instrumente ohnehin begrenzt sind. Die Vergesellschaftungs- und Enteignungsdebatte hat dagegen viele irritiert. Deshalb finde ich es gut, dass die SPD-Fraktion in Berlin gesagt hat, sie wolle keine Enteignung. Über gemeinwohlorientierte Vorgaben nachzudenken halte ich für richtig, sie müssen aber wirtschaftliches



 **kleinanzeigen**
Immobilien

Große Wirkung

Alle Augen auf Ihre Immobilien.

Finden Sie die richtigen Kunden für Ihre Angebote – mit den transparenten und flexiblen Paketen für Immobilienprofis.





Im Dialog über den Dächern von Berlin: Bausenator Christian Gaebler (rechts) mit AIZ-Chefredakteur Stephen Paul.

Handeln ermöglichen. Beim Mietenstopp gilt: Starre Modelle gefährden die Instandhaltung des Bestands. Deshalb braucht es Augenmaß: Regeln ja, aber so, dass Bewirtschaftung, Instandhaltung und auch angemessene Bezahlung der Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft möglich bleiben.

In Artikel 28 Absatz 1 der Berliner Verfassung ist die staatliche Förderung von Wohneigentumsbildung festgeschrieben. Nun gibt es zwar einen Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz, aber keinen für die Eigentumsbildung. Was ist Ihre Strategie, um dieses Berliner Staatsziel in der Praxis umzusetzen und den Berlinern die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen?

In Berlin wohnen 85 Prozent der Menschen zur Miete. Insofern ist klar, dass das Thema bezahlbarer Mietwohnraum im Moment eine höhere Priorität hat als die Eigentumsbildung. Es gibt politische Kräfte, die Wohneigentum grundsätzlich eher negativ sehen. Wir betrachten Wohneigentumsbildung dagegen als legitimes Ziel und stehen Förderansätzen offen gegenüber. Wir haben als Koalition die Eigentumsförderung auch im Landeshaushalt verankert.

Aber aus den heute rund 20 Prozent Eigentümern kann doch mehr werden, wenn die Politik Eigentum stärker fördert.

Die Frage, wie man fördert und in welcher Höhe, können wir auf Landesebene nur begrenzt lösen. Deshalb wollen wir, dass

es vom Bund entsprechende Programme gibt. Für Berlin ist wichtig, genauer hinzuschauen, wie wir Eigentumsbildung auch bei dem, was wir an Wohnbebauung zulassen, stärker mitdenken, und wie wir sie für mittlere Einkommen zugänglich machen. Es darf nicht der Eindruck entstehen, Eigentumswohnungen seien automatisch Luxuswohnungen. Das ist falsch. Viele Eigentümer wohnen am Ende günstiger als zur Miete, abgesehen von möglichen Umlagen, auf die man vorbereitet sein muss. Eigentumsförderung ist also nicht ausgeschlossen, steht aber aktuell nicht im Mittelpunkt.

Für die Immobilienwirtschaft ist entscheidend, ob der Senat die Branche als Partner in der Lösung begreift. Der Regierende Bürgermeister Kai Wegner hat beim Deutschen Immobilien-tag des IVD zu Investitionen in den Wohnungsbau in Berlin aufgerufen und Investoren zu sich ins Rote Rathaus eingeladen: Wie wollen Sie die Immobilienwirtschaft unterstützen, damit Projekte schneller in die Umsetzung kommen?

Wir haben dafür bewährte Formate und Instrumente. Zentral ist die Wohnungsbauleitstelle in der Stadtentwicklungsverwaltung, die Projekte intensiv begleitet und Lösungen vorantreibt. Im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen stimmen wir uns unter Vorsitz des Regierenden Bürgermeisters regelmäßig mit Vertretern der Immobilienwirtschaft ab. Flankierend können auch Private unsere Förderprogramme nutzen, die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau und bei Modernisierung unterstützen.

Lagebild: Sanierung im Bestand

Die Planbarkeit entscheidet

Für Eigentümer, Verwalter und Käufer ist die Bestandsmodernisierung zur zentralen Risiko- und Wertfrage geworden. Das folgende Lagebild soll aufzeigen, wo der Markt steht, und ordnet ein, was daraus praktisch für Entscheidungen im Objekt folgt.

Von Stephen Paul

„Wie alt ist die Heizung?“ Bei der Besichtigung eines Mehrfamilienhauses ist diese Frage längst Standard, in Eigentümerversammlungen steht sie als Tagesordnungspunkt auf der Agenda. Wer Bestand kauft, hält oder verwaltet, kalkuliert technische Substanz und Folgekosten und zunehmend auch das, was in den nächsten Jahren an Anforderungen und Kosten auf das Objekt zukommt.

Bestand prägt den Markt und die Kostenrechnung

Deutschland wohnt im Bestand. Der Gebäudereport 2026 der Deutschen Energie-Agentur (dena) weist einen beachtlichen Zuwachs seit den 1990er-Jahren aus: von rund 15,7 Millionen Gebäuden im Jahr 1995 auf 19,7 Millionen im Jahr 2024 — doch die Struktur ist geblieben. Den größten Teil bilden Einfamilienhäuser, gefolgt von Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Der Wohnungsbestand umfasst 43,8 Millionen Wohnungen, mehr als die Hälfte davon liegt in Mehrfamilienhäusern. Der Wohnflächenbestand summiert sich auf rund 4,1 Milliarden Quadratmeter. Und die Fläche pro Kopf ist deutlich gestiegen: 49,2 Quadratmeter im Jahr 2024 gegenüber 34,8 Quadratmetern 1990. Wer über Effizienz spricht, muss diese Entwicklung mitdenken. Sie ist einer der Gründe, warum Fortschritte im Verbrauch nicht immer so sichtbar werden, wie man es aus Einzelmaßnahmen erwarten würde.

Wo der Sanierungsdruck herkommt

Das Baualter macht die Dimension der Aufgabe greifbar: Rund 60 Prozent der Wohngebäude stammen aus Bau-

altersklassen bis 1979. Nur etwa neun Prozent wurden zwischen 2010 und 2024 errichtet. Der überwiegende Teil der Substanz ist also in einer Zeit entstanden, in der energetische Standards noch anders definiert waren. Entsprechend hoch ist der Anteil von Gebäuden, die heute in Effizienzklassen mit höherem Verbrauch liegen. Zwei Drittel befinden sich in Effizienzklassen D bis H und verbrauchen mehr als 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Für Makler und Bestandshalter ist das längst nicht mehr nur „Energieausweis-Pflichtstoff“. In der Praxis wird die energetische Qualität inzwischen deutlich eingepreist. Je nach Lage und Objektzustand können sich zwischen unsanierten und modernisierten Vergleichsimmobilien erhebliche Wertdifferenzen ergeben.

Sanierung oft nur in Etappen

Wie wenig Bewegung bei der Sanierung des Immobilienbestands ist, zeigt die Sanierungsquote: Nach Erhebungen von B+L Marktdaten im Auftrag des Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle wurden im Jahr 2025 rund 260.000 Wohneinheiten energetisch saniert. Daraus ergibt sich eine Sanierungsquote im Wohngebäudebestand von 0,67 Prozent. Im Jahr 2022 lag sie noch bei 0,88 Prozent. Die Richtung ist damit klar: Das Tempo hat nachgelassen. Es wird modernisiert, aber oft kleinteilig, häufig in Etappen, und nicht mit der Breite, die man für einen schnellen Substanzwechsel bräuchte.

CO₂-Ziel trifft Realität

Die Emissionszahlen zeigen, warum der Gebäudereich politisch weiter im Fokus

bleibt. Der dena-Gebäudereport weist für das Jahr 2024 Emissionen des Gebäudesektors von 100,5 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten aus — also die gesamte Klimawirkung aller relevanten Treibhausgase, umgerechnet in CO₂. Das Klimaschutzgesetz sieht für 2024 einen Zielwert von 95,8 Millionen Tonnen vor. Der Gebäudesektor liegt damit oberhalb des gesetzlich vorgesehenen Reduktionspfades. Solche Abweichungen erhöhen den politischen Druck, im Gebäudebereich zusätzliche Maßnahmen zu prüfen. Laut dena entfallen 78 Prozent der Emissionen auf private Haushalte. Der Blick richtet sich also zwangsläufig auf den Wohnbestand.

Wie sich die Verbrauchsseite entwickelt, hat die dena ebenfalls beziffert: Der Wärmeverbrauch pro Quadratmeter lag 2024 real bei 128 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr, einem Tiefstand. Das kann man als Beleg lesen, dass Effizienzgewinne und Verhaltensänderungen wirken. Gleichzeitig bleibt die strukturelle Aufgabe: Ein großer Teil des Bestands stammt aus Baualtersklassen, die energetisch nicht für heutige Anforderungen gebaut wurden.

Wärmepumpe setzt sich im Neubau durch

Der Neubau bleibt wichtig, aber er wird angesichts der immer noch niedrigen Baufertigstellungszahlen den energetischen Zustand des Gesamtbestands in absehbarer Zeit nicht „von außen“ heilen. Der Bestand bleibt der Hebel — schlicht, weil er den Markt dominiert. Gleichzeitig zeigt der Neubau, wie schnell sich technische Merkmale durch sich wandelnde



Rahmenbedingungen ändern. Nach den Angaben liegt der Anteil von Wärmepumpen bei fertiggestellten Wohngebäuden 2024 bei 69,4 Prozent. Gasheizungen, die 2004 noch bei rund 76 Prozent der Neubauten verbaut wurden, kamen 2024 im Neubau nur noch auf etwa 15 Prozent.

Im Bestand dominiert noch Gas

Im Bestand selbst sind die Ausgangsbedingungen andere. Die Heizungsstruktur im Wohnungsbestand 2024 macht das sichtbar: 56,1 Prozent der Wohnungen werden mit Gas beheizt, 17,3 Prozent mit Heizöl, 15,5 Prozent mit Fernwärme. Wärmepumpen und Systeme auf Basis von Solar- oder Geothermie liegen bei 4,3 Prozent, Holzheizungen bei 4,1 Prozent. Insgesamt sind damit rund 18,7 Millionen Öl- und Gasheizungen in Betrieb. Und etwa 16 Prozent der Heizungen wurden vor 1995 eingebaut, sind also älter als 30 Jahre. Unabhängig von politischen Anforderungen wird also in einem erheblichen Teil des Bestands allein aus Alterungsgründen über Ersatz entschieden werden müssen.

Wie sensibel dieser Markt auf Rahmenbedingungen reagiert, zeigte sich 2024, als viel über das „Heizungsgesetz“ und die finanzielle Förderung diskutiert wurde. Nach den Angaben sank der Absatz von

Wärmeerzeugern, Gas-Brennwertgeräten und Wärmepumpen im Vergleich zu 2023 um jeweils fast die Hälfte. Bemerkenswert ist gleichzeitig die Verteilung: 71 Prozent der abgesetzten Wärmepumpen wurden 2024 im Zuge von Sanierungen eingebaut. Der Bestand ist also nicht nur der größte Markt, er ist auch der Ort, an dem die technische Transformation tatsächlich stattfinden muss und bereits stattfindet.

Strom wird zum Nadelöhr

Auch bei der Energieversorgung hat sich viel verschoben: Der Anteil erneuerbarer Energien an der Bruttostromerzeugung lag 2024 bei 54,4 Prozent, die erzeugte Menge bei 283,9 Terawattstunden. Wärme und Mobilität werden elektrischer, die Qualität der elektrischen Infrastruktur im Gebäude und im Netzabschnitt ist noch entscheidender geworden.

Der Anteil erneuerbarer Energien an der Fernwärmeerzeugung lag 2024 bei 21,9 Prozent (24 Terawattstunden). 2005 lag dieser Wert bei gerade einmal 6,9 Terawattstunden.

Der Zubau von Dach-Photovoltaik verlor 2025 zwar an Tempo, blieb aber hoch. Bis September 2025 wurden nach den Angaben 6,2 Gigawatt neu installiert. Der Speichermarkt entwickelte sich hingegen

dynamisch: Bis September kamen rund 3 Gigawatt-Peak an neuen Solarstromspeichern hinzu, wodurch die gesamte Speicherleistung auf etwa 15,6 Gigawatt stieg. Für Eigentümer ist das interessant, weil Speicher und Eigenverbrauchsmodelle die Gebäudetechnik stärker „systemisch“ machen: Es geht nicht mehr nur um Erzeugung, sondern um Lastverteilung, Eigenverbrauchsquote und die Frage, wie sich ein Gebäude netzseitig verhält.

Wallbox im Mehrfamilienhaus

In den Mittelpunkt rückt zunehmend auch die Lade-Infrastruktur. Für Verwalter ist sie längst eine Organisationsaufgabe, für Eigentümer ein Investitionsthema und für Makler zunehmend ein Vermarktungsargument. In Mehrfamilienhäusern häufig alles gleichzeitig. Laut Bundesnetzagentur waren zum Stichtag 1. Januar 2026 im Ladesäulenregister 193.985 öffentlich zugängliche Ladepunkte in Deutschland erfasst, davon 145.256 Normalladepunkte und 48.729 Schnellladepunkte. Die gleichzeitig bereitstellbare Ladeleistung lag bei 8,10 Gigawatt.

Lade-Infrastruktur braucht ein Gesamtkonzept

In Mehrfamilienhäusern ist Lade-Infrastruktur selten nur eine Entscheidung „für einen Stellplatz“. Seit der WEG-



Reform ist der grundsätzliche Anspruch auf eine Lademöglichkeit rechtlich geklärt. In der Praxis fängt die Arbeit damit aber erst an. Sobald mehrere Eigentümer oder Mieter laden wollen, geht es um die Frage, ob der Hausanschluss das überhaupt hergibt und wie die Ladeleistung im Gebäude verteilt wird. Wenn die Ladeleistung nicht gesteuert wird, reicht der Hausanschluss oft nicht aus. Und wenn Betrieb und Abrechnung nicht vorher geklärt sind, wird jede weitere

Wallbox zum neuen Streitfall. Deshalb ist Lade-Infrastruktur im Bestand meist nur dann sauber beherrschbar, wenn sie als Gesamtkonzept gedacht wird: mit vorbereiteten Leitungswegen, einem skalierbaren System und klaren Regeln, wie weitere Nutzer später dazukommen.

Damit verschiebt sich der Blick. Die zentrale Frage lautet nicht mehr nur „Welcher Wärmeerzeuger?“, sondern „Wie sieht das Energiesystem im Gebäude aus

und wie passt es in die Infrastruktur vor der Haustür?“

Wärmeplanung soll Orientierung geben

Spätestens an der Schnittstelle zwischen Gebäude und Straße wird klar, warum sich Modernisierung nicht allein „im Objekt“ entscheiden kann. Wer heute einen Heizungstausch plant, plant immer häufiger auch gegen eine Unbekannte: Was ist in diesem Quartier in fünf oder zehn



**HANSEATISCHES
ENERGIEKONTOR**

Ein Unternehmen der Hanseatischen Unternehmensgruppe

Strategische Energiesteuerung für Immobilienunternehmen.

- ✓ **Unabhängig.**
- ✓ **Strukturiert.**
- ✓ **Unternehmerisch gedacht.**

www.hanseatisches.de

Wohnungseigentümer- gemeinschaften verfügen oft nicht über ausreichende Rücklagen für umfassende energetische Maßnahmen.



Jahren überhaupt die wahrscheinlichste Versorgungslogik? Bleibt es bei Gasnetzen? Kommt ein Wärmenetz? Wird das Gebiet eher auf dezentrale Lösungen hinauslaufen? Genau dafür soll die kommunale Wärmeplanung eine Grundlage für Investitionsplanungen schaffen.

Fortschritt mit großen Lücken

Der Gebäudereport 2026 der dena macht den Umsetzungsstand transparent und auch die Lücken sichtbar. Demnach ist die kommunale Wärmeplanung in 743 Kommunen bereits abgeschlossen (sieben Prozent), 44 Prozent sind im Prozess, bei 47 Prozent ist der Stand unbekannt. Städte mit über 100.000 Einwohnern müssen bis zum 30. Juni dieses Jahr ihren Wärmeplan vorlegen. Bislang haben lediglich 36 Prozent dieser größeren Städte eine abgeschlossene Wärmeplanung.

Für Eigentümer und Immobilienprofis ist das eine doppelte Botschaft. Erstens: Deutschlandweit ist die Wärmeplanung noch nicht so weit, dass sie überall bereits als „Investitionskompass“ taugt. Zweitens: Wo sie vorliegt, ist sie für Entscheidungen im Bestand tatsächlich

relevant, weil sie eine Frage beantwortet, die in Kaufgesprächen und Eigentümercunden immer häufiger gestellt wird: Welche Infrastruktur ist in diesem Straßenzug überhaupt realistisch, und in welchem Zeithorizont?

Ohne Förder- und Rechtsklarheit wird nicht investiert

Der Verband kommunaler Unternehmen (VKU) beschreibt den Anspruch dieser Pläne praxisnah. „Die Wärmepläne der Kommunen geben Eigentümern, Mietern und Wirtschaft die nötige Orientierung, was mit dem Gasnetz passiert und in welcher Straße künftig zum Beispiel Fernwärme oder eher Wärmepumpen zum Zuge kommen“, so Hauptgeschäftsführer Ingbert Liebing. Der VKU drängt auf eine verlässliche Ausgestaltung der Förderung für Wärmenetze (BEW) und eine Verlängerung des Kraftwärmekopplungsgesetzes (KWKG) bis mindestens 2038, um kommunale und unternehmerische Investitionen besser kalkulierbar zu machen.

Die KfW hat den Investitionsbedarf der Energieversorger für die regionale Energie- und Wärmetransformation be-

ziffert: Bis 2045 müssten insgesamt 535 Milliarden Euro in Strom- und Gasverteilnetze sowie in die netzgebundene Wärmeversorgung investiert werden. Rund zwei Drittel dieses Volumens dürften bereits bis 2035 anfallen.

Eigentümer benötigen Planungssicherheit

Auch die Eigentümer von Immobilien stehen vor Investitionen. Wer als Eigentümer in einem künftigen Wärmenetzgebiet lebt, hat von dieser Einordnung erst dann einen echten Vorteil, wenn klar ist, wann gebaut wird und zu welchen Konditionen. Und wer mit seiner Immobilie in einem Gebiet liegt, in dem es eher auf dezentrale Lösungen hinauslaufen soll, braucht ebenfalls Planungssicherheit.

Damit kommunale Wärmepläne nicht bei Szenarien stehen bleiben, holen sich Städte und Stadtwerke Unterstützung, etwa beim Fraunhofer IEG. Dort werden Versorgungsoptionen technisch und wirtschaftlich durchgerechnet und auf Umsetzbarkeit geprüft. Prof. Tanja Kneiske, Leiterin des Institutsbereichs Energiesysteme und Infrastrukturen am Fraunhofer IEG, formuliert den Anspruch so: „Ziel ist es, Entscheidungen auf eine belastbare Datengrundlage zu stellen statt auf Annahmen.“

Viele Baustellen, wenig Rücklage

Liegt dann eine Wärmeplanung vor, stellen sich in der Eigentümergemeinschaft, im Vermieteralltag oder bei Immobilienerwerb eine ganz praktische Frage: Was ist machbar – technisch, finanziell und organisatorisch?

Gerade Wohnungseigentümergemeinschaften stehen dabei häufig unter doppeltem Druck. Auf der einen Seite wächst die Liste der Themen, die „eigentlich“ anstehen: Heizung, Leitungen, Dämmung, Fenster, Dach, Brandschutz, Lade-Infrastruktur, dazu der ganz normale Instandhaltungsbedarf. Auf der anderen Seite ist die Liquidität oft nicht dafür ausgelegt, größere Pakete in einem Rutsch zu stemmen. In der Praxis verfügen die meisten Gemeinschaften nicht über ausreichende Rücklagen für umfassende energetische Maßnahmen. Häufig reicht es gerade für kleinere Eingriffe, während

größere Modernisierungsschritte nur mit Sonderumlagen oder externen Finanzierungen realistisch umsetzbar sind.

Entscheidungen mehrheitsfähig machen

Damit wird Modernisierung im Bestand auch zu einer Frage der Organisation: Wie bekommt man für den Sanierungsvorschlag eine Mehrheit und möglichst eine Lösung, die nicht nach wenigen Jahren wieder nachgebessert werden muss? Dass es in Wohnungseigentümergeinschaften grundsätzlich Bereitschaft zur Modernisierung gibt, zeigt eine repräsentative YouGov-Umfrage im Auftrag der dena: 52 Prozent der befragten Mitglieder von Wohnungseigentümergeinschaften befürworten energetische Sanierungen als notwendigen Schritt, 43 Prozent planen eine Erhöhung der Rücklage oder haben bereits damit begonnen. Gleichzeitig fühlen sich über 60 Prozent nur unzureichend informiert. In der Praxis scheitern Vorhaben deshalb selten an der grundsätzlichen Haltung, sondern an der Frage, wie man Sanierungsentscheidungen konkret vorbereitet und mehrheitsfähig macht.

Dringend anzuraten sind strukturierte Entscheidungsgrundlagen wie Checklisten, aussagefähige Beschlussvorlagen, belastbare Kosten- und Förderübersichten, die Diskussionen versachlichen und die Meinungsbildung erleichtern.

Steuern und Förderung sind mitentscheidend

Im vermieteten Bestand kommt ein zusätzlicher Mechanismus hinzu, der Investitionen bremsen kann — hier nur gestreift, da in dieser Ausgabe im Artikel von Dr. Martin Lage gesondert vertieft: Die steuerliche Behandlung größerer Modernisierungen kurz nach dem Erwerb führt dazu, dass Maßnahmen unter Umständen nicht sofort steuerlich geltend gemacht werden können, sondern über lange Zeiträume abgeschrieben werden müssen.

Die geltende 15-Prozent-Schwelle erweist sich in diesem Zusammenhang als „investitionsverhindernd wirkender Hemmschuh“, wie Dr. Wulff Aengevelt, geschäftsführender Gesellschafter von Aengevelt Immobilien, kritisiert. Die Folge ist aus der

Praxis bekannt: Es wird eher gestückelt oder verschoben, obwohl ein gebündeltes Vorgehen technisch häufig sinnvoller wäre.

Förderprogramme spielen in dieser Investitionskette eine zentrale Rolle. Programme wie die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) oder die Förderung für Wärmenetze entscheiden in vielen Kalkulationen nicht über Rendite, sondern über Umsetzbarkeit. Maßgeblich ist weniger die maximale Förderquote als die Stabilität der Rahmenbedingungen.

Energie wird zur Prüfgröße im Markt

Am Ende bleibt eine nüchterne Feststellung: Modernisierung im Bestand ist eine Investitionskette — von der Gebäudesubstanz, der technischen Ausstattung über die Netzinfrastruktur und Finanzierung bis zur Beschlussfähigkeit im Objekt. Wo alles zusammenpasst, wird investiert. Wo Unsicherheit dominiert, wird abgewartet. Für die Immobilienwirtschaft ist das keine weltanschauliche Frage, sondern eine Frage der Kalkulierbarkeit. ■



Wo Makler Erfolg buchen!

Geprüfte Leads. Klare Chancen. Mehr Umsatz.



WattFox: Kompetenz, Vertrauen, Nähe.

Jetzt unverbindlich informieren

www.wattfox.de/anbieter

IVD fordert CO₂-orientierte, vereinfachte Regeln für Gebäudemodernisierung

Unsicherheit bremst Investitionen

Die Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die Umsetzung der Europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) laufen parallel. Beide Vorhaben greifen in zentrale Entscheidungen von Eigentümern und Investoren ein. Darin liegt die Chance, Vorgaben zur Gebäudeeffizienz und zu Heizungstechnologien endlich auf CO₂-Minderung auszurichten und zugleich zu vereinfachen. Solange jedoch ein verlässlicher gesetzlicher Rahmen fehlt, bleibt die Planungssicherheit eingeschränkt, was spürbare Folgen für Investitionen hat.

Von Henner Schmidt

Zum Amtsantritt haben Kanzler und Regierungskoalition im Gebäudebereich große Erwartungen geweckt. Wesentliche Vorgaben für Gebäudeeffizienz und Heizungstechnologien sollen neu gefasst werden. Erste Vorschläge liegen nun mit den Eckpunkten der Regierungsfractionen auf dem Tisch.

Heizungsregelungen und Gebäudeeffizienz verzahnen

Die lange überfällige Verzahnung von Heizungsregelungen und Gebäudeeffizienz könnte nun in diesem Jahr neu angegangen werden. Der IVD sieht in der gleichzeitigen Umsetzung von GEG-Novelle und EPBD die große Chance, das gesamte Gesetz konsequent auf die Senkung der CO₂-Emissionen auszurichten und im Gegenzug kleinteilige getrennte Vorschriften für Gebäudeeffizienz und Heizung zu streichen. Ziel sollte es sein, Maßnahmen, die zu gleichen CO₂-Emissionssenkungen führen, miteinander austauschbar zu machen, egal, ob es sich um den Einsatz erneuerbarer Energien in der Heizung, die Verbesserung der Gebäudeeffizienz oder die Erzeugung erneuerbaren Stroms am Gebäude durch Photovoltaik handelt. Gebäudeeigentümer sollten damit die Freiheit bekommen, den optimalen Maßnahmenmix für ihr Gebäude zu finden.

EPBD als Hebel für Kostenoptimalität und Flexibilität

Die Umsetzung der EPBD kann auch eine Chance zur Vereinfachung, Flexibilisierung und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit

gebäudeenergetischer Vorgaben sein. Wenn der deutsche Gesetzgeber konsequent die Ausrichtung der EPBD auf die „Gesamtenergieeffizienz“ eines Gebäudes und die „Kostenoptimalität“ von Maßnahmen in deutsches Recht übernehme, könnte dies Gebäudeeigentümern eine stärkere Flexibilität bei der Wahl der Maßnahmen ermöglichen und übertriebene Standards vermeiden.

Eine weitere Verschärfung von Auflagen für Gebäude über die europäischen Vorgaben hinaus muss jedenfalls unbedingt vermieden werden. Mindestvorgaben zur Gebäudeeffizienz im Bestand und im Neubau dürfen nicht weiter verschärft werden, Sanierungspflichten für Wohngebäude müssen weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Gebäudeenergiegesetz entschlacken

Die bestehenden Heizungsregelungen im GEG sollen deutlich entschlackt werden. aus IVD-Sicht waren im GEG zum Beispiel die starke Einschränkung der Nutzung von Stromdirektheizungen oder die komplizierten Regelungen für den Ersatz von Etagenheizungen übertrieben. Wichtige Veränderungen sollen nun auch bei Regelungen zum Einbau neuer Gasheizungen kommen. Derzeit machen Gasheizungen den weitaus größten Teil der Heizungen im Gebäudebestand aus. Deshalb sind die Regelungen des GEG für den Ersatz von Gasheizungen besonders bedeutsam und spielen in der öffentlichen Debatte eine besonders große Rolle. Aus Sicht des IVD sind die Ansätze der Eckpunkte der Regierungskoalition-

zur Flexibilisierung des Einbaus von Gasheizungen, die die Verfolgung des langfristigen Klimaziels weiterhin erlauben, begrüßenswert.

Klimaziele über Quartiersansatz erreichen

Eine weitere Forderung des IVD ist, dass Zielvorgaben — beispielsweise für erneuerbare Energien oder Gebäudeeffizienz — auch gemeinsam im Mittel durch ganze Quartiere, nicht unbedingt durch jedes Einzelgebäude erfüllt werden können. Dadurch könnten die Kosten für die Erreichung der Klimaziele deutlich gesenkt werden. ■



Henner Schmidt

ist Berater für Klimaschutz, Energie und Nachhaltigkeit beim IVD Bundesverband.

Stellen wir uns der energetischen Sanierung!

Die Debatte um das „Heizungsgesetz“ hat oft den Blick darauf verstellt, dass die energetische Modernisierung im Bestand längst eine praktische Pflichtaufgabe ist – für Eigentümer, Gemeinschaften und Verwaltungen gleichermaßen. Jetzt heißt es: vorbereiten, entscheiden, angehen.

Ein Appell von Markus Jugan, IVD-Vizepräsident

Die unsäglichen Diskussionen über das „Heizungsgesetz“ der Vorgängerregierung sind uns allen noch in Erinnerung. Dabei wird häufig übersehen, dass das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bereits aus dem Jahr 2020 stammt und damals das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst hat. Aktuell werden die Weichen für die Abschaffung des GEG gestellt. Das Gesetz soll unter dem Namen Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) weitergeführt werden.

Unabhängig davon, wie die genaue künftige Gesetzeslage ist: Hauseigentümer und Immobilienverwalter müssen sich dem Thema Sanierung und Modernisierung stellen. Die Praxis zeigt, dass Maßnahmen meist dann umgesetzt werden, wenn sie technisch ohnehin erforderlich sind. Beispielsweise, wenn Fassadenarbeiten anstehen oder eine Heizungsanlage ein Alter erreicht, in dem Ausfälle zu erwarten sind.

Doch was lässt sich heute Hauseigentümern, Eigentümergemeinschaften oder Immobilienverwaltern empfehlen, wenn eine Heizungserneuerung geplant wird? Einen schnellen Überblick über den energetischen Zustand eines Gebäudes bietet das Gebäuderaster des IVD. Auf Basis der Einstufung aus dem Energieausweis sowie des Alters der Heizungsanlage wird eine erste Bewertung vorgenommen. Daraus lassen sich Handlungsbedarf und sinnvolle nächste Schritte ableiten. Das Ergebnis ermöglicht mit geringem Aufwand ein strukturiertes Briefing von Eigentümern und Verwaltungsbeiräten.

Sanierungen in Eigentümergemeinschaften

Gerade in Eigentümergemeinschaften ist die Sanierungsquote vergleichsweise gering. Eine der größten Hürden ist die Meinungsbildung. Eigentümer vertreten häufig sehr unterschiedliche Positionen. Viele Argumente für oder gegen eine Sanierung

sind für sich genommen nachvollziehbar, dennoch entstehen daraus nicht automatisch tragfähige Mehrheiten.

Unabhängig davon, welche individuellen Beweggründe Eigentümer für eine Sanierung haben: Wir müssen uns der Transformation unseres Gebäudebestandes hin zur Klimaneutralität stellen. ■

Leitfaden für den Sanierungsprozess

In Zusammenarbeit mit dem IVD hat die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) praxisnahe Leitfäden für erfolgreiche Sanierungsprozesse entwickelt. Gerade bei vielen Entscheidern ist eine strukturierte Kommunikation entscheidend. Die Leitfäden geben Antworten auf zentrale Fragen zur Energieberatung, zu gesetzlichen Anforderungen und zu Finanzierungsmöglichkeiten.

www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide



Digitale Unterstützung für die Sanierungsplanung

Es wäre bedauerlich, wenn wir die Zukunft unserer Gebäude nicht auch mit modernen digitalen Werkzeugen aktiv gestalten würden. So hat das Startup WattWert ein innovatives Tool zur Analyse des Sanierungsbedarfs von Immobilien entwickelt. Bereits mit wenigen Eingangsdaten lässt sich der Modernisierungsbedarf über sämtliche Gewerke hinweg ermitteln. Neben der Heizungsmodernisierung werden auch Fassadenoptimierung und Photovoltaik berücksichtigt. Für jede Maßnahme werden Kosten kalkuliert und die energetische Wirkung transparent dargestellt. Durch den digitalen Aufbau können Planungsänderungen in Sekundenschnelle eingearbeitet werden und machen die Auswirkungen einzelner Maßnahmen unmittelbar sichtbar.

www.wattwert.de



Interview mit Sarah Dungs, Initiative Bauen im Bestand

„Mehr Mut zum Immobilienbestand“

Makler, Verwalter und andere beratende Immobilienprofis stehen in der Beratung von Eigentümern und Bauherren immer wieder vor derselben Frage: Welche Potenziale stecken im Vorhandenen und was lässt sich durch Sanierung, Umbau oder Umnutzung erreichen? Der Verband Bauen im Bestand (BiB) wirbt dafür, den Immobilienbestand als Chance zu begreifen. Bestehende Gebäudestrukturen sollen erhalten, weiterentwickelt und wieder nutzbar gemacht werden, auch mit Blick darauf, Flächen zu schonen. Neubau bleibt dabei Teil der Stadtentwicklung, doch der Blick soll zuerst auf das gehen, was bereits gebaut ist. Eine der prägenden Stimmen ist Sarah Dungs, 1. Vorsitzende des Verbands. Zum Interview erscheint sie mit einem Schal mit der Aufschrift „Bauen im Bestand“. Das wirkt wie ein Bekenntnis zu ihrer Initiative. Diese Haltung passt zu ihrer sportlichen Prägung. Sie spielte mehrere Jahre Feldhockey in der Bundesliga.

Interview von Stephen Paul

AIZ-Immobilienmagazin: Bauen im Bestand wird oft als komplexer und teurer wahrgenommen als Neubau. Wo liegt aus Ihrer Sicht der Denkfehler?

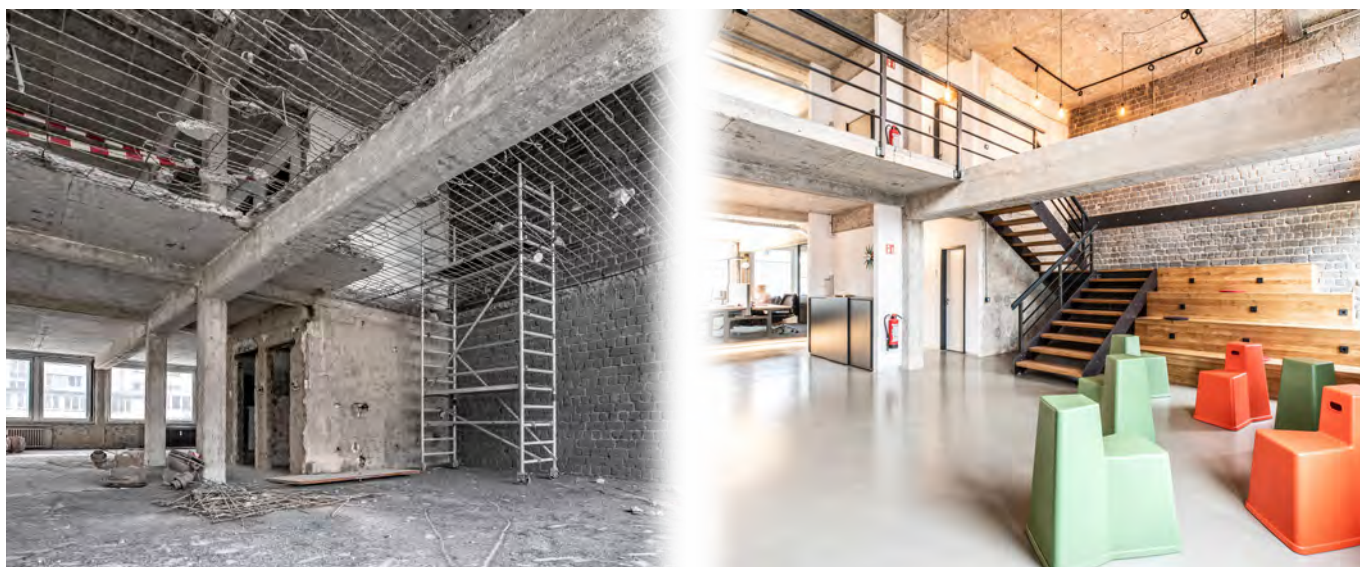
Sarah Dungs: Ich glaube, das größte Missverständnis liegt darin, dass die Branche glaubt, sie könne Bestand, weil ja schon so viel da ist. Wenn wir uns die Studiengänge anschauen und die Leute, die Immobilien entwickeln und verwalten, dann haben viele jahrzehntelang Neubau gelernt. Und jetzt rückt der Bestand in den Fokus, aber viele gehen ihn noch mit Neubau-Logik an. Dann wird es schnell kompliziert oder teuer.

Ich nehme immer mein Lieblingsbeispiel: Wenn Sie mit einem Oldtimer in eine Neuwagenwerkstatt fahren, wird es teuer. Wenn Sie mit einem Oldtimer in eine Oldtimer-Werkstatt fahren, sagt der: Mach mal den Motor an, ich höre schon, was es ist. Exakt so ist es beim Bauen im Bestand. Wenn Sie mit Bestandsexperten reden, bekommen Sie vernünftige Lösungen. Wenn Sie mit Ihrem Bestand zu einem Neubau-Experten gehen, wird es teuer, weil die Expertise fehlt.

Sie haben 2016 als Werkstudentin bei der Greyfield Group, einem auf Re-development spezialisierten Projekt-

entwickler, angefangen und sind heute dort Geschäftsführerin und Mitgesellschafterin. Was hat Sie persönlich an der Arbeit im Bestand so fasziniert, dass daraus Ihre berufliche Mission geworden ist?

Ich bin ein Kind des Ruhrgebiets und glaube, dann liebt man das Abgerockte irgendwie. Wir kaufen viele alte Bestände, woran andere vorbeifahren und sagen, hier ist nichts mehr zu machen. Da geht bei uns das Herz auf, weil wir Potenzial sehen. Mich treibt an, diese Entwicklung miterleben zu können, und vor allem auch relativ schnell sichtbar. Und das in



Für das Bauen im Bestand ist der Unternehmenssitz der Greyfield Group in Essen ein gutes Beispiel. Die Gewerbe-Immobilie aus der Nachkriegszeit ist für eine moderne Nutzung revitalisiert worden.

Fotos: © Greyfield Group Julius Gnath/Jens Hauer

Städten zu tun, wo man den Menschen wirklich Mehrwert bieten kann. Es gibt Immobilien, da kommen Leute und sagen, ich habe hier früher meinen ersten Job gehabt. Dann zu sehen, was jetzt daraus wird, das ist toll.

Sie stehen für einen Generationswechsel in der Branche. Wie erleben Sie Ihre Rolle als junge Unternehmerin?

Meine Sicht ist da eher unkonventionell. Viele würden erwarten, dass es als junge Frau in einer eher männlich geprägten Branche wahnsinnig schwierig ist. Ich sehe es anders. Ich habe bisher viele Unterstützer erlebt, Menschen, die Türen aufmachen und einen ernst nehmen. Und ich hoffe, dass ich jungen Menschen, männlich wie weiblich, zeigen kann, dass es möglich ist. Man muss sich trauen. Das kommt bei mir auch vom Sport: Verlieren gehört dazu, aber man lernt extrem viel. Und dieses Mindset hilft.



Sarah Dungs, 1. Vorsitzende des Verbands Bauen im Bestand, mit AIZ-Chefredakteur Stephen Paul.

Ihr Verband Bauen im Bestand wächst. Was war der Auslöser, den Verein zu gründen?

In der Branche wurde über viele Jahre vor allem Neubau gedacht und gelernt. Bauen im Bestand war oft kein eigenes

Schwerpunktfeld. Gleichzeitig haben wir im Bestand große Herausforderungen, und der Bestand wird der Standard der

Foto: © IVD

Ihr starker Partner Schutz für die Immobilienbranche

Ohne festes Fundament kann eine Immobilie nicht stehen, ohne Dach wird es drinnen ungemütlich.

Setzen Sie daher Ihrem festen Immobilien-Fundament mit individueller Absicherung von Funk das passende Dach auf. Bereits seit 1879 ist Funk starker Partner für seine Kunden und seit über 40 Jahren an der Seite der Immobilienwirtschaft.

Werden auch Sie Teil unserer über 600 Kunden aus der Immobilienbranche und optimieren Sie mit Funk Ihr Versicherungsportfolio.

Ihr Kontakt bei Funk:

Sarah Benthien | s.benthien@funk-gruppe.de | fon +49 40 35914-193

Mehr zu Funk: [funk-gruppe.com](https://www.funk-gruppe.com)



Branche werden. Der Verband setzt genau hier an und will die Branche praktisch, mit konkreten Arbeitshilfen, unterstützen.

Makler und Verwalter beraten Eigentümer und Bauherren. Was ist aus Ihrer Sicht der wichtigste erste Schritt, damit nicht aus Angst direkt Abriss und Neubau als erste Option gewählt werden – und wie geht man mit den typischen „Ja, aber“-Einwänden Eigentümern um?

Zahlen, Daten, Fakten und die Chancen offenlegen und dann mit Bestands-
experten ins Objekt gehen. So werden Potenziale sichtbar, und am Ende steht eine ehrliche Entscheidung auf belastbarer Grundlage. Und bei den Einwänden ist unser Credo: „Ja, aber...“ gibt es nicht. Käufer sagen schnell, ja aber das geht nicht. Dann geht es darum, Lösungen zu finden, gemeinsam daran zu arbeiten und die Probleme zu lösen.

Wir werden auch künftig Neubau brauchen, um den Bedarf zu decken. Wie passt das zu Ihrem Plädoyer für den Bestand?

Absolut. Ich bin nicht die, die sagt, wir werden keinen Neubau mehr brauchen. Neubau wird es geben. Aber es geht halt viel mehr im Bestand. Wir müssen beides in Einklang bringen, vor allem da, wo Menschen leben und Bedarf haben. Und dann wird es Neubau geben, vielleicht stärker dort, wo er wirklich sozial relevant ist, also eine Schule, eine Kita oder ein Krankenhaus. Und nicht per se der nächste Büroturm.

Und die Verwalter. Was können Verwalter leisten, damit Bestände zukunftsfähig bleiben?

Mutig sein und nicht nur den Status quo verwalten, sondern den Bestand in die Zukunft denken: Was muss ich in zwei Jahren machen, was in fünf, was in zehn? Und daraus eine Strategie entwickeln. Bei Sanierungen nicht nur reagieren und Feuerlöscher spielen, sondern vorausschauend planen.

Für Investoren zählt Rendite. Wie lässt sich der ökologische Mehrwert von Bestandssanierungen betriebswirtschaftlich besser abbilden, gibt es Benchmarks?

Den Benchmark gibt es. Wir haben mit der gif – Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung den CO₂-Lebenszyklusaussweis entworfen, der als Benchmark dienen kann. In der Praxis wird aber nach wie vor stark auf die Energiephase geschaut, also auf den Betrieb. Wir müssten viel stärker den Lebenszyklus betrachten. Und dann geht es auch um Ehrlichkeit in der Bewertung: Die Zahlen sollten so dargestellt werden, dass nicht nur eine Phase betrachtet, sondern die Wirkung über den gesamten Lebenszyklus transparent wird.

Wo sehen Sie den größten Reformbedarf bei Bauordnung, Normen und Genehmigungen?

Dass man Neubau und Bestand nicht über einen Kamm scheren sollte. Bei vielen Umbauten wird so geplant, als müsste am Ende alles wie ein Neubau funktionieren und alle Neubau-Anforderungen erfüllen. Dann wird es im Bestand schnell unwirtschaftlich. Natürlich müssen sicherheitsrelevante Anforderungen immer erfüllt sein. Aber darüber hinaus braucht es Regeln und Genehmigungsmaßstäbe, die den Bestand als Bestand ernst nehmen. Wenn man dabei klarer zwischen Neubau und Umbau im Bestand unterscheidet und pragmatischer denkt, kommt man schneller zur Umsetzung.

Warum lohnt sich in den Kommunen ein stärkerer Blick auf den Bestand?

Gegen Neubau gibt es oft Widerstand, weil viele Bürger auf das Stadtbild und ihr Quartier achten und das Bestehende bewahren wollen. Wenn man dagegen mit dem Bestand arbeitet, ist die Akzeptanz vor Ort häufig größer. Es muss nicht immer alles neu und „schick“ sein. Wenn ein Gebäude erhalten bleibt, aber eine neue, sinnvolle Nutzung bekommt, die der Nachbarschaft wieder Mehrwert bietet, öffnen sich oft Türen. Und selbst wenn an einzelnen Stellen Neubau nötig ist, hilft es, die Menschen früh mitzunehmen und verständlich zu erklären, warum.

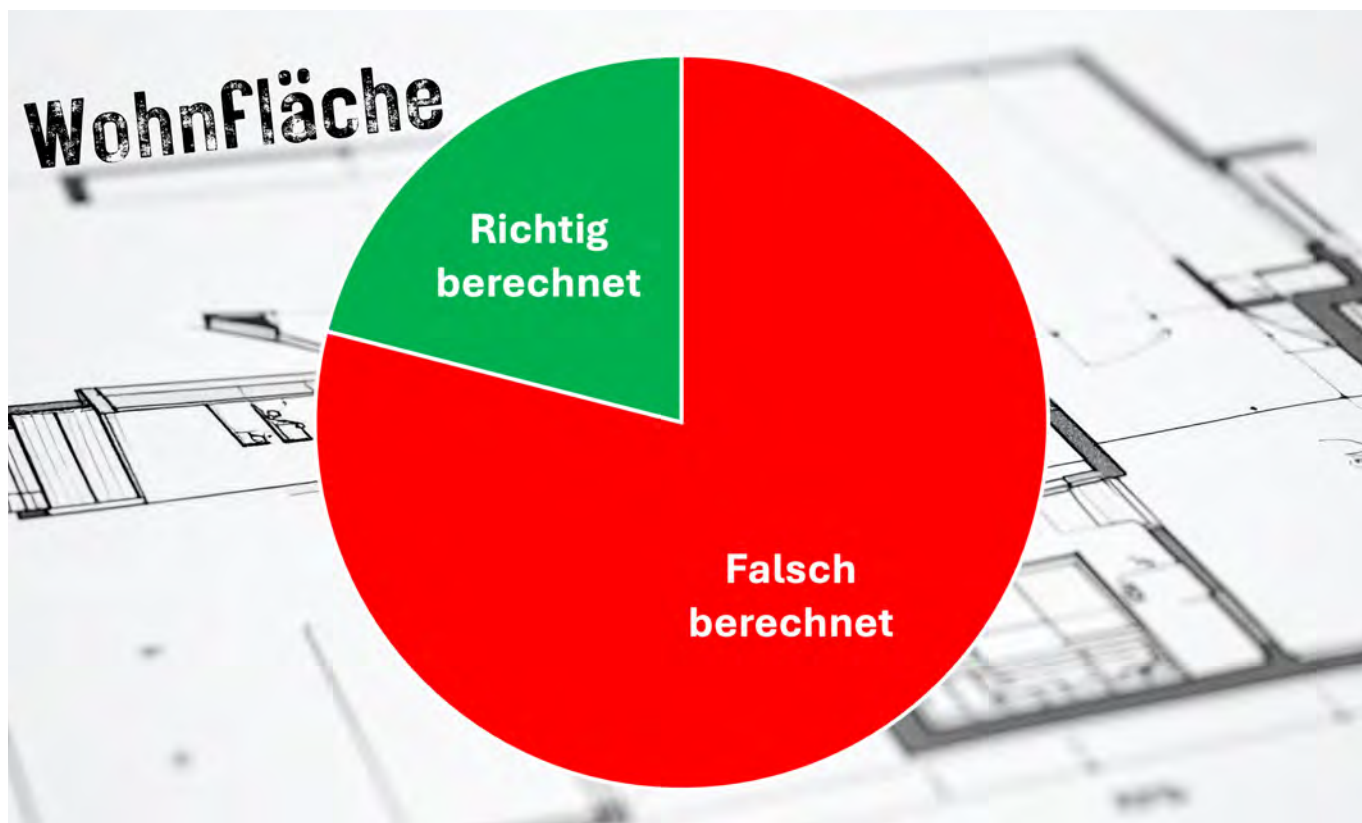
Was muss sich im Denken und Handeln ändern, damit Bauen im Bestand zum neuen Normal wird?

Dass man im Alltag nicht beim „Ja, aber“ stehen bleibt, wenn es um Umbau, Sanierung oder Umnutzung im Bestand geht. Also zu merken, wenn man gerade wieder Gründe sammelt, warum etwas nicht geht, und dann bewusst umzuschalten: Welche Lösung könnte es geben, damit das Projekt im Bestand doch umsetzbar wird? Und wenn am Ende feststeht, dass es nicht machbar ist, dann ist diese Entscheidung wenigstens das Ergebnis eines ernsthaften Prüfens und nicht eines reflexhaften Abwinkens. ■



Sarah Dungs

ist Geschäftsführerin und Mitgesellschafterin der Greyfield Group sowie 1. Vorsitzende des Verbands für Bauen im Bestand e. V. (BiB). Die Brancheninitiative setzt sich für mehr Wertschätzung der bereits gebauten Immobilien ein: Bestände sollen erhalten, weiterentwickelt und wieder nutzbar gemacht werden. Im BiB engagieren sich namhafte Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft, darunter Architekturbüros, Bauunternehmen und Projektentwickler sowie weitere Bestandsexperten.
www.fuerbauenimbestand.de



Mehr als die Hälfte der Wohnflächen ist falsch berechnet

Umbau mit Folgen: Warum Wohnfläche und Wohnraum nicht dasselbe sind

Umbau, Modernisierung und Umnutzung im Bestand schaffen neue Wohnqualität und bergen Streitpotenzial bei der Wohnfläche. „My Home, my castle“ steht hier für die verbreitete Annahme, dass im eigenen Haus alles Nutzbare automatisch als zulässiger Wohnraum gilt. Tatsächlich setzt das Baurecht klare Grenzen. Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung ist das eine, die Genehmigung als Aufenthaltsraum das andere. Wer umbaut, sollte beides zusammendenken, sonst werden Flächen schnell falsch angegeben.

Von Carsten Nessler

Wohnfläche ist eine scheinbar klare Größe bis im Bestand umgebaut wird. Spätestens wenn ein Kellerraum wohnlich ausgebaut, ein Dachgeschoss erweitert oder ein Wintergarten ergänzt wird, stellt sich die Frage neu. Was ist danach tatsächlich Wohnfläche und was ist baurechtlich überhaupt als Aufenthaltsraum zulässig. Genau an dieser Schnittstelle entstehen

in der Praxis die meisten Missverständnisse.

Falsche Wohnflächenangaben sind kein Einzelfall, sondern weit verbreitet. Je nach Studie zeigen sich sehr hohe Fehlerquoten bei Wohnflächenberechnungen. Dabei ist nicht immer von Vorsatz oder Geldgier auszugehen. In einer Vielzahl

der Fälle dürfte es sich um Unwissen oder Ignoranz handeln und um die verbreitete Annahme, dass alles Nutzbare automatisch als Wohnraum gelten könne. Ob eine Fläche nach Umbau, Erweiterung oder Umnutzung tatsächlich als Wohnfläche gilt, hängt von zwei unterschiedlichen rechtlichen Bereichen ab: von der Berechnung der Wohnfläche nach der

Wohnflächenverordnung und von der baurechtlichen Einordnung als Aufenthaltsraum.

Warum die Wohnflächenverordnung heute der Maßstab ist

Der Begriff der Wohnfläche taucht erstmals im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau um 1924 auf. In der Ersten Berechnungsverordnung von 1950 und später in der Zweiten Berechnungsverordnung wurden dann detaillierte Vorgaben dazu gemacht, was Grundfläche ist, wie sie auszumessen ist und wie sie zur Wohnfläche anzurechnen ist. Anfang 2004 wurden die entsprechenden Regelungen der Zweiten Berechnungsverordnung durch die Wohnflächenverordnung abgelöst. Die Wohnflächenverordnung, kurz WoFlV, ist 2004 in Kraft getreten und gilt bis heute.

Die ursprünglich für den sozialen Wohnungsbau geschaffene WoFlV hat durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und anderer Gerichte eine weit darüber hinausgehende Bedeutung erlangt. Sie wird heute als Standard für die Berechnung der Wohnfläche angesehen, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart wurde.

Normen haben nichts mehr mit der Wohnfläche zu tun. Die alte DIN 283 wurde im Jahr 1983 ersatzlos zurückgezogen und die noch gültige DIN 277 dient der Abrechnung von Bau und Planungsleistungen. Sie kennt den Begriff Wohnfläche nicht und kann folgerichtig nicht für die Berechnung von Wohnflächen herangezogen werden.

Die Wohnfläche definiert sich über die anrechenbare Grundfläche von Räumen, die ausschließlich zu der entsprechenden Wohnung gehören. Wohnheime bleiben in diesem Artikel unberücksichtigt. Einfamilienhäuser zählen zu einer Wohnung im Sinne der WoFlV. Zweifamilienhäuser enthalten zwei Wohnungen für zwei Familien und gelten folgerichtig als zwei Wohnungen in einem Gebäude.

Dabei ist nicht jede Fläche vollwertig anzurechnen. Schon in der Ersten Berechnungsverordnung wurde berücksichtigt, dass eine gleichwertige Anrechnung der Flächen von normal hohen Räumen, Räumen mit Dachschrägen, Wintergärten

sowie Balkonen oder Loggien nicht zielführend ist. Deshalb erfolgte seit jeher eine anteilige Anrechnung von Flächen, je nach Raum, Raumhöhe und Nutzung.

Beim Aufenthaltsraum entscheidet das Baurecht

Sollen Räume zum Schlafen oder für einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden, benötigen sie nach der jeweiligen Landesbauordnung Aufenthaltsraumqualität. In der Definition des Aufenthaltsraums in den Bauordnungen sind sich alle Länder einig: Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. „Nicht nur vorübergehend“ ist nach gerichtlicher Definition ein Aufenthalt, wenn er sich regelmäßig über mehrere Stunden erstreckt.

Im Unterschied dazu ist sich die Rechtsprechung leider nicht so einig darüber, was wann als Aufenthaltsraum gilt und wann nicht. Eine Sauna ist kein Aufenthaltsraum, der davor liegende Ruheraum allerdings schon. Ein Gartenhaus ist kein Aufenthaltsraum, ein Gartenpavillon aus Massiv- oder Hartholz kann jedoch als Aufenthaltsraum eingeordnet werden.

Eine Terrasse mit „dachartiger Überdachung“, die nicht nach allen Seiten mit Wänden umschlossen ist, zählt ebenfalls als Aufenthaltsraum, wie die überdachte und gänzlich umschlossene private Schwimmhalle. Ob ein Hobbyraum als Nebenraum oder als Aufenthaltsraum einzuordnen ist, „lässt sich nur im konkreten Einzelfall ermitteln“.

Es gibt noch ein weiteres Problem: Die Landesbauordnungen kennen den Begriff der Wohnfläche nicht und die Wohnflächenverordnung kennt den Begriff des Aufenthaltsraums nicht. Eines ist allerdings durch die vielen Urteile sicher: Baurechtlich genehmigte Aufenthaltsräume haben üblicherweise anrechenbare Wohnfläche und genießen Bestandsschutz. Der Umkehrschluss trifft aber nicht zu. Nicht alles, was irgendwo als Wohnfläche aufgeführt ist, ist auch genehmigt oder genehmigungsfähig. Und natürlich gibt es Ausnahmen für ursprünglich einmal genehmigte Räume und Gebäude, wenn zum Beispiel die Nutzung aufgegeben wird oder die Nut-

zung geändert wird, dann erlischt auch der Bestandsschutz.

Der Bestandsschutz hat außerdem Grenzen in Verbindung mit neuen Brandschutzanforderungen. Es gibt hierfür ein geflügeltes Wort: Brandschutz kennt keinen Bestandsschutz. Sollten zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit baurechtliche Anpassungen erforderlich sein, dann wird der Bestandsschutz hierfür aufgehoben, so geschehen zum Beispiel bei der Einführung des zweiten Rettungsweges.

Welche Anforderungen Aufenthaltsräume typischerweise erfüllen müssen

Je nach Bundesland, Art des Gebäudes und Lage des Raumes gelten unterschiedliche Vorschriften, insbesondere

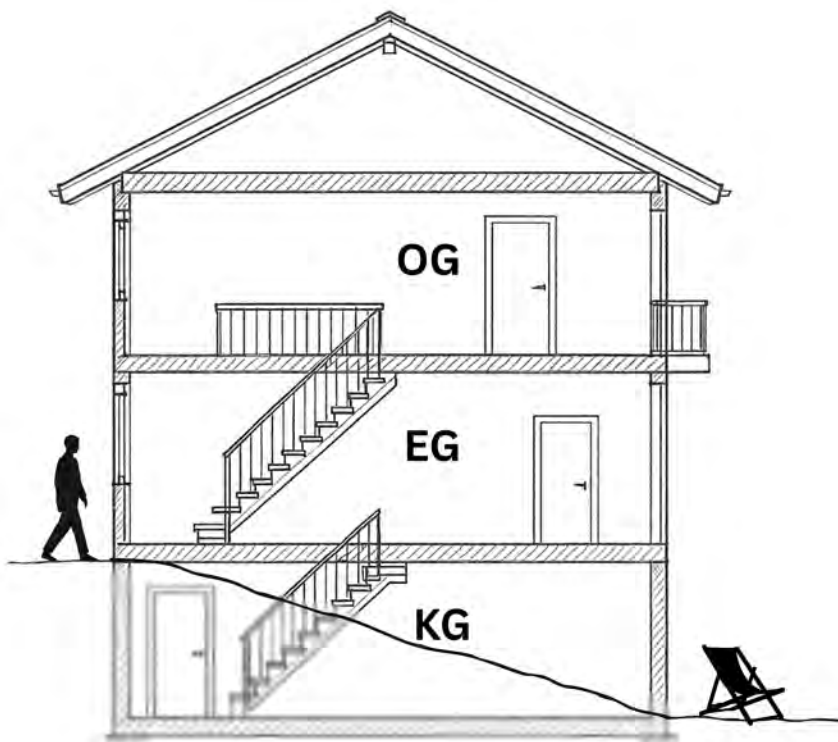
- ➔ für die lichte Höhe des Raumes
- ➔ für notwendige Fenster sowie deren Größe und Lage
- ➔ für notwendige Treppen und notwendige Treppenträume
- ➔ für die maximale Entfernung zum nächstgelegenen Ausgang
- ➔ für den Brandschutz sowie einen zweiten Rettungsweg
- ➔ für Räume, die mit ihrem Fußboden unterhalb der Geländeoberfläche liegen
- ➔ um das Leben, die Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht zu gefährden
- ➔ an einen den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz

Zubehörräume zählen nicht zur Wohnfläche

Zubehörräume zählen nach der Wohnflächenverordnung grundsätzlich nicht zur Wohnfläche. Dazu gehören beispielsweise Keller, Waschküchen, Heizungsräume, Bodenräume, Garagen und einige weitere Räume. Darf ich dennoch einen Zubehörraum in Wohnraum ändern und umnutzen? Das folgende Beispiel zeigt einen zu Wohnzwecken ausgebauten Kellerraum.

Praxisfall aus dem Bestand: Keller wird Wohnraum

Als Beispiel dient ein voll unterkellertes Einfamilienhaus aus den 1990er Jahren in Hanglage. Straßenseitig erfolgt der ebenerdige Zugang in das Erdgeschoss.



Zur Rückseite des Gebäudes hin, also zur Talseite und zum Garten, fällt das Gelände ab und liegt dort etwa auf Höhe der Bodenplatte des Kellergeschosses (siehe Abbildung). Zur Straßenseite hin liegt das Kellergeschoss somit vollständig im Erdreich, zur Talseite hin liegen die Außenwände frei zugänglich.

Im Kellergeschoss befinden sich sowohl Keller und Zubehörräume, die Richtung Straße liegen, mit Lichtschächten, als auch zur Talseite liegende Zubehörräume mit normal großen Fenstern in Richtung Garten.

Ein auf der Talseite, also zum Garten, gelegener Kellerraum wird nun zu einem Wohnraum umgebaut. Die lichte Höhe des Raumes beträgt 2,40 Meter. Die Heizungsleitungen waren bereits vorge-rüstet und es wird ein Heizkörper instal-liert. Der Raum wird wohnlich ausgebaut. Sowohl die Bodenplatte des Kellers als auch die Außenwände des Keller-geschosses sind bereits gedämmt. Die alten Fenster zur Talseite des Raumes werden entfernt, die Wandflächen weiter geöffnet und moderne, bodentiefe Fenster sowie eine bodentiefe Terrassen-tür eingebaut. Vor der neu geschaffenen

Terrassentür wird eine nicht überdachte Terrassenfläche in üblicher Ausführung hergestellt.

Die Frage ist nun, ob der ehemalige Kellerraum zur Wohnfläche zählt und ob die neue Terrasse davor zur Wohnfläche hinzugerechnet wird.

Sofern keine anderweitigen Festsetzungen eines Bebauungsplans dies verhindern, könnte für den Raum sogar eine Beantragung zur Genehmigung als Aufenthaltsraum erfolgen. Dann könnte dieser voll zur Wohnfläche hinzugerechnet werden, da die Anforderungen an Aufenthaltsräume nach der Landesbauordnung erfüllt werden. Andernfalls würde er als ‚ähnlicher nach allen Seiten geschlossener Raum‘ nach § 4 Nummer 3 WoFlV mit der Hälfte seiner Grundfläche zur Wohnfläche angerechnet werden.

Gleiches gilt für die Terrasse, sofern die Hinzurechnung der Fläche keine Vorgaben zur Grundflächenzahl überschreitet. Die Terrassenfläche würde hier dem Regelsatz des § 4 Nummer 4 WoFlV zu einem Viertel der Wohnfläche hinzugerechnet werden.

Ob Räume beheizt sein müssen, damit sie zur Wohnfläche zählen, ob das ausgebaut Dachgeschoss immer zur Wohnfläche gehört und ob ein Büro als Wohnung genutzt werden darf, folgt im zweiten Teil in der nächsten Ausgabe. ■



Carsten Nessler und Christian Sporbert schildern in kurzen, teils grotesken Episoden Erlebnisse aus der Immobilienwelt:

Als hinter mir die Kellertür ins Schloss fiel.
Unglaubliche Kurzgeschichten zweier Immobilienprofis

Taschenbuch
2026, 275 Seiten
12,99 Euro
ISBN 978-3912406016



Carsten Nessler

ist Baugutachter und Inhaber des Sachverständigenbüros ImmoWert Hessen sowie der Wohnflächen Akademie. Als Speaker und Dozent gibt er sein Wissen seit vielen Jahren in Vorträgen und Seminaren weiter.

www.immowertessen.de
www.wohnflaechen-akademie.de

Wenn der Strom plötzlich ausfällt

Heizungsmonitoring zeigt Risiken

Wenn im Winter die Heizung ausfällt, zählt für Mieter und Verwaltung jede Stunde. Ein Stromausfall wie kürzlich in Berlin, ein Fehler in der Regelung oder schleichende Störungen im Betrieb können teure Folgeschäden nach sich ziehen. Entscheidend ist daher, Warnsignale früh zu erkennen.

Von Thomas Ahlborn

Mit § 60b Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist für viele Bestandsgebäude eine verpflichtende Prüfung und Optimierung von Heizungsanlagen vorgesehen. Für Hausverwaltungen geht es dabei nicht nur um die formale Erfüllung der Vorgaben. Entscheidend ist eine verlässliche Zustandsbewertung, damit Handlungsbedarf früh erkannt wird, bevor größere Schäden oder Beschwerden auftreten.

Heizungsanlagen gehören zu den zentralen technischen Systemen eines Gebäudes. Fällt die Anlage aus oder arbeitet sie fehlerhaft, entstehen nicht nur Komforteinbußen, sondern auch wirtschaftliche Risiken. Digitale Monitoring-Lösungen bieten hier einen strukturierten Ansatz. Sie ermöglichen einen kontinuierlichen Blick auf den realen Anlagenbetrieb und schaffen damit eine belastbare Entscheidungsgrundlage für Wartung, Optimierung und die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen.

Transparenz im laufenden Betrieb

Klassische Wartungsintervalle liefern Momentaufnahmen. Smartes Heizungsmonitoring erfasst fortlaufend Betriebs- und Temperaturdaten. Sensorik an der Anlage liefert Einblicke in Vor- und Rücklauftemperaturen, Laufzeiten und Temperaturverläufe. So lassen sich Abweichungen vom regulären Betrieb erkennen, etwa ungewöhnliche Temperaturentwicklungen oder ineffiziente Betriebszustände. Automatisierte Warnmeldungen informieren definierte Ansprechpartner, wenn Schwellenwerte überschritten werden, sodass zeitnah reagiert werden kann, bevor sich Probleme verschärfen.

Datengrundlage statt Fernzugriff

Im Markt werden Monitoring und Fernsteuerung häufig gleichgesetzt, verfolgen

technisch aber unterschiedliche Konzepte. Monitoring erfasst und wertet kontinuierlich Betriebsdaten aus, ohne in die bestehende Regeltechnik einzugreifen. Nahezu alle Heizungsanlagen – auch im Bestand – lassen sich so einbinden, da nur zusätzliche Sensorik und eine Datenanbindung nötig sind. Fernsteuerung greift dagegen aktiv in die Regelung ein und erfordert eine digital anbindbare Schnittstelle, die in vielen Bestandsanlagen fehlt. Oft sind dann zusätzliche Investitionen oder ein Komponententausch nötig. Für heterogene Portfolios ist Transparenz über den realen Betrieb daher meist der erste Schritt, um weitergehende Eingriffe technisch und wirtschaftlich zu bewerten.

Einsparpotenziale systematisch erschließen

Die größten Effizienzpotenziale liegen in der korrekten Einstellung des Gesamtsystems. Eine passend eingestellte Heizkennlinie und ein hydraulischer Abgleich sind zentrale Stellgrößen für einen wirtschaftlichen Betrieb. Die Heizkennlinie steuert die Vorlauftemperatur in Abhängigkeit von der Außentemperatur. Wird sie sachgerecht angepasst, lässt sich das Temperaturniveau der Anlage insgesamt senken, ohne den Komfort der Mieter zu beeinträchtigen. Voraussetzung ist eine ausgewogene Wärmeverteilung im Gebäude. Ein datenbasiertes Monitoring schafft hierfür die notwendige Transparenz. Temperaturverläufe und Laufzeiten zeigen, ob Überversorgungen bestehen oder Parameter angepasst werden sollten. Optimierungen erfolgen gezielt und auf Basis realer Betriebsdaten.

Wirtschaftlichkeit und rechtlicher Rahmen

Wirtschaftlich ist Heizungsmonitoring für Eigentümer vor allem deshalb relevant,

weil sich der Eingriff meist auf Sensorik und die Anbindung an ein Gateway beschränkt. Die Kosten können nach Heizkostenverordnung als Betriebskosten berücksichtigt werden, da sie auch Aufwendungen für Bedienung und Überwachung zentraler Heizungsanlagen umfasst. Notwendige Optimierungen lassen sich häufig im Zuge regulärer Wartungen umsetzen. Eine praktikable, planbare Vorgehensweise gerade für heterogene Bestände. Damit wird Monitoring vom Prüfwerkzeug zum Instrument der laufenden Betriebsführung: Verwaltungen erkennen Handlungsbedarf früher und steuern Wartung sowie Optimierungen gezielter. ■



Thomas Ahlborn

ist Head of Marketing, Communications & Corporate Social Responsibility bei der noventic GmbH. Die noventic group entwickelt digitale Lösungen für die klimaintelligente Steuerung und Optimierung von Mehrfamilienhäusern mit Fokus auf interoperablen Mess- und Monitoringansätzen sowie datenbasierten Anwendungen zur Effizienzsteigerung von Heizungsanlagen.

www.noventic.com

Brückenbauerpreis 2026

der deutschen Immobilienwirtschaft

Jetzt Vorschläge einreichen!

Mit dem „Brückenbauerpreis der deutschen Immobilienwirtschaft“ hat der IVD eine Auszeichnung ins Leben gerufen, die das gesellschaftliche Engagement der Branche sichtbar macht. Geehrt werden Persönlichkeiten, deren Wirken weit über den beruflichen Alltag hinausreicht. Sie bauen Brücken und leisten damit einen besonderen Beitrag zu Gemeinwohl, sozialem Zusammenhalt und demokratischer Kultur.

Der Preis stellt Haltungen und Handlungen ins Rampenlicht, die Mitmenschlichkeit, Zivilcourage, Dialogbereitschaft und demokratische Werte verkörpern. Anerkannt wird besonderes Engagement – sei es durch soziale oder kulturelle Projekte, Initiativen zur Förderung von Toleranz und Integration oder durch den Einsatz für eine lebendige Zivilgesellschaft. Maßgeblich für die Auswahl sind die gesellschaftliche Relevanz, die Nachhaltigkeit des Engagements und der Vorbildcharakter der vorgeschlagenen Persönlichkeiten.

Die nächste feierliche Preisverleihung findet im Rahmen des Deutschen Immobilitätstags 2026 am 18. und 19. Juni im Steigerwaldstadion in Erfurt statt. Verbunden ist sie mit einer Laudatio des IVD-Präsidenten, einer Urkunde sowie einer Spende, die unmittelbar dem ausgezeichneten Engagement zugutekommt. So wird sichtbar, wie die Immobilienwirtschaft über ihr Kerngeschäft hinaus Verantwortung für das Gemeinwohl übernimmt. Alle Mitglieder des IVD sind eingeladen, geeignete Persönlichkeiten für den Brückenbauerpreis 2026 vorzuschlagen. Die Vorschläge können formlos eingereicht werden, sollten jedoch eine kurze Begründung enthalten, die das besondere Engagement der vorgeschlagenen Person beschreibt.

Bitte senden Sie Ihre Vorschläge bis zum 15. April 2026 an die IVD-Bundesgeschäftsführerin Carolin Hegenbarth:

carolin.hegenbarth@ivd.net



Neues BMF-Schreiben zur steuerlichen Behandlung von Sanierungsaufwand

Abziehbar oder zu aktivieren?

Ein Dachgeschoss wird ausgebaut, Fenster werden ersetzt, die Elektroanlage ertüchtigt. Und plötzlich ist die Frage nicht nur technisch, sondern steuerlich entscheidend. Neue Leitlinien des Bundesfinanzministeriums schärfen dafür die Maßstäbe.

Von RA Dr. Martin Lange

Wo endet laufender Erhaltungsaufwand und wo beginnen Anschaffungs- oder Herstellungskosten? Diese Abgrenzung entscheidet in der Praxis über die steuerliche Behandlung von Modernisierungen und Instandsetzungen. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat hierzu mit Schreiben vom 26. Januar 2026 seine Auslegung überarbeitet und einen zentralen Baustein der steuerlichen Gebäudebewertung präzisiert. Das neue Schreiben ersetzt die BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003 (BStBl I S. 386) sowie vom 20. Oktober 2017 (BStBl I S. 1447).

Leitplanken werden enger gezogen

Inhaltlich bestätigt das BMF die bekannte Systematik: Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaß-

nahmen sind grundsätzlich Erhaltungsaufwendungen und sofort als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar. Maßnahmen hingegen, die ein Gebäude in einen betriebsbereiten Zustand versetzen, es erweitern oder wesentlich verbessern, führen zu aktivierungspflichtigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Standardhebung ist der Schlüsselbegriff

Besonders hervorgehoben wird die sogenannte Standardhebung als wesentliches Kriterium für die Einordnung von Modernisierungsmaßnahmen. Das BMF unterscheidet drei Standards: sehr einfacher Standard, mittlerer Standard und sehr anspruchsvoller Standard.

Für einen sehr einfachen Standard nennt das Schreiben beispielhaft eine technisch überholte Heizungsanlage, beispielsweise eine Öl- oder Gasheizung mit Konstanttemperaturkessel, ein Bad ohne Entlüftung und ohne Fenster, eine fehlende Dusche, eine überwiegend sichtbar auf Putz verlegte Elektroinstallation sowie Fenster mit Einfachverglasung.

Ein sehr anspruchsvoller Standard liegt demgegenüber etwa vor, wenn die Heizungsinstallation überwiegend mit Smart-Home-Technik ausgestattet ist, das Bad überwiegend eine besondere und hochwertige Ausstattung aufweist, zum Beispiel digitale Armaturen oder einen Whirlpool, in der Wohnung überwiegend integrierte Deckenbeleuchtungen installiert sind oder Fensterfronten beziehungsweise Glasfassaden vorhanden sind.

Vier Merkmale sind entscheidend

Der Standard eines Wohngebäudes richtet sich nach den zentralen Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung. Diese umfassen ausschließlich vier Bereiche: Umfang und Qualität der Heizungsinstallation, der Sanitärinstallation, der Elektroinstallation sowie der Fenster.

Sofern Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht diese zentralen Ausstattungsmerkmale betreffen, sind sie bei der Prüfung einer Standardhebung nicht zu berücksichtigen. Beispiel: Das Anbringen einer zusätzlichen Fassadenverkleidung zur Wärmedämmung bleibt bei der Prüfung, ob der Standard eines Wohngebäudes gehoben wird, außer Ansatz.

Klare Schwellenwerte

Das BMF hält daran fest, dass eine wesentliche Verbesserung grundsätzlich nur vorliegt, wenn mindestens drei dieser vier zentralen Ausstattungsmerkmale deutlich angehoben werden. Zusätzlich wird klargestellt, dass bereits die Hebung in zwei Bereichen ausreicht, wenn zugleich eine Erweiterung vorliegt, die ihrer Art nach immer zu Herstellungskosten führt.

Beispiel: Im Anschluss an den Erwerb eines leerstehenden, bisher als Büro genutzten Einfamilienhauses, das für eine Vermietung zu fremden Wohnzwecken vorgesehen ist, wird im bislang nicht ausgebauten Dachgeschoss ein zusätzliches Schlafzimmer eingerichtet. Zudem wird die Leistungskapazität der Elektroinstallation des gesamten Gebäudes durch den Einbau dreiphasiger Elektroleitungen maßgeblich verbessert und die Zahl der Anschlüsse deutlich gesteigert. Außerdem werden im gesamten Gebäude einfachverglaste Fenster durch isolierte Sprossenfenster ersetzt.

Der Einbau des zusätzlichen Schlafzimmers ist eine Erweiterung des Gebäudes und führt zu Herstellungskosten. Zu dieser Erweiterung tritt die Hebung des Standards in zwei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale, jeweils von einem sehr einfachen auf einen mittleren Standard. Demzufolge liegt eine Standardhebung des Gebäudes vor. Die hiermit zusammenhängenden Aufwendungen führen zu Anschaffungskosten des Gebäudes.

Handelsbilanz kann abweichen

Eine wichtige Klarstellung ist, dass es bei der Beurteilung der Standardhebung ausdrücklich unerheblich ist, ob die handelsbilanzielle Beurteilung zu einem anderen Ergebnis kommt. Das BMF stellt zudem heraus, dass eine wesentliche Verbesserung erst dann vorliegt, wenn die Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung eines Gebäudes in ihrer Gesamtheit den Gebrauchswert des Gebäudes insgesamt deutlich erhöhen. Eine Minderung des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs ist hierbei für sich genommen unbeachtlich.

Diese Klarstellung ist beachtenswert, weil sie von der handelsbilanziellen Sicht abweicht, wie sie das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW) in seinem Standard IDW RS IFA 1 in neuer Fassung beschreibt: Dort wird die energetische Verbesserung als eigenständiges Kriterium für eine wesentliche Verbesserung gewertet.

Was das Schreiben für die Praxis bedeutet

Das neue BMF-Schreiben schafft mehr Klarheit für die steuerliche Abgrenzung von Sanierungsmaßnahmen, setzt aber bewusst eigene Akzente gegenüber der handelsrechtlichen Sicht. Für die Immobilienbranche bedeutet dies, dass steuerliche und handelsrechtliche Aspekte bei der Planung von Modernisierungsmaßnahmen künftig noch stärker miteinander abgestimmt werden müssen.

Weiterhin offen bleibt die Forderung nach einer gesetzlichen Regelung zur Behandlung energetischer Sanierungen im Einkommensteuergesetz. Eine solche Regelung könnte dazu beitragen, Rechtssicherheit zu schaffen und dadurch die notwendigen Investitionen im Gebäudesektor zu unterstützen. ■



Dr. Martin Lange, LL.M.

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht. Er ist Rechtsberater beim IVD Bundesverband und steht allen Mitgliedern bei steuerrechtlichen Fragen zur Verfügung.
E-Mail: martin.lange@ivd.net
ivd.net

Energiebeschaffung im Bestand

Führung statt Fristenmanagement

Energie zählt zu den großen, aber oft unterschätzten Kostenblöcken im Bestand. Wer sie strategisch steuert, gewinnt Planbarkeit, reduziert Risiken und entlastet Prozesse — unabhängig von einzelnen Vertragsdaten.

Von Henry Möller

In vielen Unternehmen der Immobilienwirtschaft folgt die Energiebeschaffung noch immer einem vertrauten Muster: Vor Ablauf der Kündigungsfrist werden Angebote eingeholt und ein neuer Vertrag abgeschlossen. Formal ist das korrekt. Strategisch reicht es in volatilen Märkten jedoch oft nicht aus.

Energiepreise entstehen nicht zum Vertragsende — sie bewegen sich täglich. Wer ausschließlich zum Stichtag aktiv wird, kauft zwangsläufig zu genau einem Marktzeitpunkt ein. Ob dieser günstig ist oder nicht, entscheidet dann nicht die Organisation, sondern der Zufall. Eine zeitgemäße Energiebeschaffung betrachtet deshalb nicht nur Laufzeiten, sondern den Markt über das gesamte Jahr.

Marktzyklen aktiv nutzen

Großhandelsmärkte für Strom und Gas unterliegen saisonalen Mustern, politischen Einflüssen und konjunkturellen Entwicklungen. In vielen Jahren ergeben sich mehrere wirtschaftlich attraktive Einkaufsfenster. Diese bleiben jedoch ungenutzt, wenn erst wenige Wochen vor Vertragsende reagiert wird. Eine strukturierte Marktbeobachtung mit definierten Preiszielen oder Budgetkorridoren schafft Handlungsspielraum. Beschaffung erfolgt dann nicht aus Zeitdruck, sondern auf Basis wirtschaftlicher Kriterien.

Risiken bewusst streuen

Wer mehrere Liegenschaften oder Abnahmestellen verantwortet, muss Verträge nicht zwangsläufig synchron führen. Unterschiedliche Laufzeiten können helfen, Preisrisiken zu verteilen und Abhängigkeiten von einzelnen Marktphasen zu

reduzieren. Gerade für Bestandshalter entsteht dadurch ein stabilerer Kostenverlauf. Extreme Ausschläge werden abgefedert, Liquidität bleibt planbarer, Budgets lassen sich realistischer kalkulieren.

Energie als strategischen Kostenblock begreifen

Energie ist kein Nebenthema der Verwaltung. Sie beeinflusst Wirtschaftspläne, Eigentümerversammlungen und Jahresabschlüsse. Unerwartete Preisentwicklungen wirken sich unmittelbar auf Rücklagen, Nebenkostenabrechnungen und die Kommunikation mit Eigentümern aus. Eine vorausschauende Beschaffungsstrategie ermöglicht belastbare Forecasts und nachvollziehbare Entscheidungen. Das schafft Transparenz — intern wie extern.

Prozesse konsequent mitdenken

Strategische Energiebeschaffung endet nicht beim Preis. Einheitliche Lieferantenstrukturen, transparente Abrechnungen und digital integrierte Rechnungsformate reduzieren administrativen Aufwand spürbar. Wer Energie systematisch organisiert, entlastet zugleich Buchhaltung und Objektmanagement.

„Mit Energie durchs Jahr“ bedeutet daher mehr als rechtzeitig zu kündigen. Es bedeutet, Marktmechanismen zu verstehen, Risiken aktiv zu steuern und Energie als festen Bestandteil unternehmerischer Gesamtverantwortung zu begreifen.

Energiebeschaffung ist keine operative Pflichtaufgabe. Sie ist eine Führungsentcheidung. ■



Henry Möller

ist Geschäftsführer der Hanseatisches Energiekontor GmbH in Stralsund. Er berät bundesweit Hausverwaltungen und Bestandshalter bei der strategischen Energiebeschaffung und Kostensteuerung. Sein Fokus liegt auf Risikomanagement, Marktbeobachtung und der strukturierten Integration von Energie in die unternehmerische Gesamtplanung. www.hanseatisches.de

Foto: © Henry Möller

DEALS AUF DIE SMARTE TOUR

Breiteres Portfolio, vereintes Know-how, mehr Interessenten,
schnellere Abschlüsse – höherer Umsatz. Entdecken Sie alle Vorteile
von Gemeinschaftsgeschäften. Jetzt auf ivd.net/smart-deals

Smart-
Earphones

Smarter Drink

Smart-Book

Smart-Reader



DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.



Familienfreundliche Wohngebiete

Der strategische Vorteil hochwertiger Spielräume

Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind im Wohnungsmarkt längst mehr als ein Extra: Sie machen Quartiere für Familien oft erst wirklich attraktiv. Wer wohnungsnahe Spielräume konsequent mitplant, stärkt Bindung und Nachbarschaft und verbessert zugleich die langfristige Performance der Wohnanlage.

Von Anne Quasten

Mit zunehmender Verdichtung deutscher Städte und knapper werdenden Freiflächen gewinnt die Qualität von Spiel- und Aufenthaltsbereichen innerhalb von Wohnanlagen stark an Bedeutung. Statistiken weisen darauf hin, dass Wohnumgebungen einen wesentlichen Einfluss auf die Selbstständigkeit, den Alltag und das Wohlbefinden von Kindern haben. Hochwertige Spielräume sind damit kein „nice to have“, sondern ein strategischer Vorteil für moderne Wohngebiete — und sie entscheiden zunehmend mit darüber, ob Familien bleiben oder weiterziehen.

Warum Familien hochwertige Außenbereiche gezielt suchen

Die Studie „Raum für Kinderspiel!“ zeigt, wie stark die Qualität wohnungsnaher Aktivitätsräume das Spielverhalten beeinflusst: In „sehr guten“ Gebieten spielen Kinder täglich durchschnittlich 108 Minuten unbeaufsichtigt draußen — in schlechten Gebieten nur 16 Minuten. Gleichzeitig schrumpfen in vielen Städten Grünflächen und offene Räume. Gerade in dicht bebauten Quartieren können hochwertige Außenanlagen Lücken in der öffentlichen Versorgung kompensieren und so Lebensqualität sichern.

Sicherheit, Vertrauen und soziale Stabilität

Eltern erlauben ihren Kindern unbeaufsichtigtes Spielen nur dann, wenn Außenbereiche sicher, gut einsehbar und verkehrsberuhigt sind. In 30-km/h-Zonen verdoppelt sich die tägliche Outdoor-Spielzeit nahezu. Wenn Eltern der Umgebung vertrauen, spielen Kinder mehr — und Nachbarschaften funktionieren besser.

Beitrag zu ESG-Zielen

- E:** Begrünte Außenräume mindern Hitze und fördern Biodiversität.
- S:** Inklusive Spielräume stärken Zusammenleben und Gesundheit.
- G:** Transparente Planung und Pflege unterstützen gute Governance.

Wirksam sind vor allem Gestaltungslösungen, die Orientierung und Aufenthaltsqualität verbinden: klare Sichtbeziehungen, eine verkehrsberuhigte Erschließung und gut platzierte Sitz- sowie Schattenbereiche. Ebenso wichtig ist eine Zonierung, die unterschiedlichen Altersstufen gerecht wird. Ergänzend tragen grüne Elemente dazu bei, kreatives Spiel anzuregen und die kognitive Entwicklung zu unterstützen. Solche Merkmale stärken nicht nur die Familienfreundlichkeit, sondern auch Nachbarschaftsbeziehungen und tragen zu stabilen Wohnstrukturen bei.

Wie Spielräume die Performance von Wohnanlagen steigern

Hochwertige Spiel- und Aufenthaltsbereiche wirken nicht nur auf die Aufenthaltsqualität im Alltag — sie zahlen unmittelbar auf die Stabilität einer Wohnanlage ein. Wo Kinder wohnungsnahe spielen können, steigt die Zufriedenheit im Quartier, und Familien haben weniger Gründe, bei der nächsten Gelegenheit weiterzuziehen. Fehlen solche Angebote, wird der Standort im Vergleich schneller „klein“ — selbst wenn die Wohnung an sich passt.

Gleichzeitig wächst in verdichteten Städten die Bedeutung dieser Qualitäten

als Standortmerkmal. Öffentliche Spielangebote sind vielerorts ungleich verteilt; gute Anlagen sind oft überlastet oder zu weit entfernt. Wohnanlagen, die diesen Bedarf im eigenen Umfeld verlässlich abdecken, schaffen damit einen klaren Differenzierungsfaktor — und positionieren sich gegenüber vergleichbaren Objekten sichtbar besser. ■

Fünf Schritte für familienfreundliche Gebietsentwicklung

1. Bedarf analysieren: Demografie, Verkehr, Erreichbarkeit öffentlicher Spielplätze.
2. Sichere Layouts planen: Einsehbarkeit, altersgerechte Bereiche, Verkehrsberuhigung.
3. Begrünung integrieren: mittelhohe Pflanzen fördern kreatives, langfristiges Spiel.
4. Gemeinschaft mitdenken: Sitzgelegenheiten, Schatten, Treffpunkte schaffen.
5. Strategisch verankern: Spielräume in ESG, Mieterbindung und Positionierung integrieren.



Anne Quasten

ist Business Lead bei Wickey PRO. Das Unternehmen realisiert innovative, sichere und hochwertige Spielplatzlösungen.
www.wickey.de/pro

Einfach unschlagbar: Unser Netzwerk für Sie!



Als Mitglied sind Sie Teil von etwas Großem – und Sie profitieren von starken Kooperationspartnern, die Ihnen exklusive Vorteile, Rabatte und Services bieten.



Hier finden Sie die Angebote
aller Kooperationspartner



ISTA

ABRECHNUNGS- UND IMMOBILIENSERVICES,
DIE DEN UNTERSCHIED MACHEN. WIR HABEN
ZUM CO₂-SPAREN AUCH NICHT DIE EINE
LÖSUNG. SONDERN VIELE.

Wir sind ein international führendes Unternehmen im Messen und Management von Verbräuchen. Unsere Produkte und Dienstleistungen zeigen, wo sich Energie einsparen lässt. Ob Wohnimmobilien, Bürogebäude, Shoppingcenter oder Industriegebäude – unsere smarten Lösungspakete helfen Ihnen dabei, energieeffizienter, digitaler und zukunftsorientierter zu arbeiten: beim Energiemonitoring, bei der Abrechnung oder bei der Umstellung auf E-Mobilität. Komplettlösungen für Wohnen, Gewerbe und Industrie.



ista
Switch to Smart

Ihr Ansprechpartner:
Tom Ullmann
Key Account Manager –
Referent Verbände

T 0172 / 5351838
E tom.ullmann@ista.de
W ista.de

KERBEROS COMPLIANCE

GELDWÄSCHEPRÄVENTION – EFFIZIENTES
COMPLIANCE MANAGEMENT FÜR MAKLER

Mehr Sicherheit und weniger Aufwand? Nutzen Sie den AML desk von Kerberos. Ob bei der Überprüfung von Interessenten (KYC-Checks), der Erstellung von Richtlinien und Risikoanalysen, der Bereitstellung und Kontrolle von Mitarbeiterschulungen bis hin zum Umgang mit Transparenzregister und goAML: Erledigen Sie Ihre Pflichten zur Geldwäscheprävention einfach, zentral und digital. Unterstützt und begleitet durch einen der größten Compliance Anbieter Deutschlands. Kerberos ist langjähriger Partner des IVD und betreibt die für Mitglieder kostenfreie Geldwäsche-Hotline: +49 221 6508449. Wir beraten Sie gerne.



KERBEROS

Ihr Ansprechpartner:
Jan Wagner
Partnership Manager

T 0221 / 65078953
E jan.wagner@kerberos-cms.com
W kerberos-compliance.com

SIGNHOST

EUROPÄISCHE E-SIGNATUREN
AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Seit 2008 zählt Signhost zu den führenden europäischen E-Signature Lösungen – mit starkem Cyber Security Fundament und über 6 Mio. Signaturen pro Jahr. Wir unterstützen Banken, Finanzdienstleister und Immobilienunternehmen und arbeiten mit Partnern wie ING, ABN AMRO, Adidas und vielen mehr. Für B2C-Prozesse entwickelt, vereint Signhost höchste Benutzerfreundlichkeit mit voller Rechtsgültigkeit. Zudem bieten wir die wohl einfachste QES am Markt – inklusive Erfüllung der Schriftformerfordernis. Über Portal oder API integrieren Sie Signhost nahtlos in Ihre Abläufe.



ENTRUST
SIGNHOST

Ihr Ansprechpartner:
Christoph Adler
Account Executive

T 0173 / 278 0566
E christoph.adler@entrust.com
W signhost.com/de

PriceQ

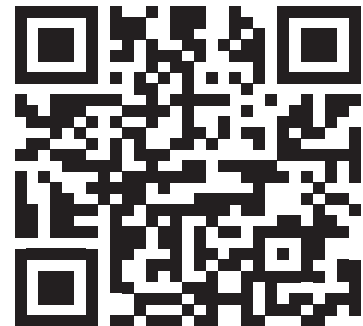
Preisermittlung für Immobilienmakler

Preise, die Eigentümer verstehen



Alle Vorteile unter einem Dach

- › **Flexibler Prozess, klare Führung:** Makler behalten jederzeit die Kontrolle über Inhalt und Ablauf
- › **Lead-Management integriert:** Bewertungskontakte als strukturierte Verkaufschancen managen
- › **Profi-Algorithmus:** Entwickelt vom Sachverständigen Andreas Habath – fundiert & nachvollziehbar
- › **Marktfähigkeit statt Schätzerei:** Simulation, ob der Preis wettbewerbsfähig ist – inkl. Finanzierbarkeit
- › **Angebotspreis verproben:** Ähnliche Objekte & was kann sich ein typischer Käufer in der Region leisten?



**30 Tage. 0 Kosten.
Jetzt anfragen.**



by



Software • Content • Marketing

NAR NXT 2026 in New Orleans

Transatlantische Perspektiven fürs Maklergeschäft

Vom 6. bis 8. November 2026 wird New Orleans zum Treffpunkt der internationalen Immobilienwirtschaft: Mit der NAR NXT, The REALTOR® Experience findet dort die weltweit größte Veranstaltung für Makler und Immobilienprofis statt.

Die NAR NXT verbindet Fachkongress, Weiterbildung und Messe zu einem dichten Programm aus praxisnahen Schulungen, interaktiven Workshops, einer großen Ausstellung und zahlreichen Formaten für den direkten Austausch. Für Immobilienunternehmer ist das die Chance, Kollegen aus aller Welt zu treffen, Tools und Geschäftsmodelle im Live-Betrieb zu vergleichen und Kooperationen sowie Gemeinschaftsgeschäfte über den Atlantik anzubahnen.

Bei Netzwerkveranstaltungen am Abend wird die immobilienwirtschaftliche Völkerverständigung gepflegt — nicht selten entstehen dabei gute Geschäftsbeziehungen.

Der Immobilienverband Deutschland IVD organisiert auch 2026 wieder eine Delegationsreise für seine Mitglieder. Ziel ist der fachliche Austausch mit US-Kollegen sowie der gemeinsame Kongressbesuch mit nationalen Branchenpartnern.

Als Gastgeberstadt liefert New Orleans dafür einen passenden Rahmen: eine traditionsreiche Hafen- und Handelsstadt am Mississippi, europäisch geprägt und routiniert im Umgang mit großen Events. Zumal im November oft noch milde Temperaturen herrschen. Zwischen French Quarter und Garden District gehört Live-Musik und kreolisch-cajunische Küche zum Alltag.

Interessierte Mitglieder können sich direkt an IVD-Bundesgeschäftsführerin Carolin Hegenbarth wenden, die die Delegation persönlich begleitet:

(carolin.hegenbarth@ivd.net)

Fotos: © AdobeStock; f11photo; Kevin Ruck; MDPPIX; travelview



Warum Kommunikation der entscheidende Erfolgsfaktor im Immobiliengeschäft ist

Vertrieb ist Beziehung

Nachhaltiger Vertriebserfolg im Immobiliengeschäft beruht nicht allein auf Marktkennntnis oder fachlicher Kompetenz. Ebenso prägend sind Strukturen, Kommunikation und das Verständnis von Vertrieb als Beziehungsarbeit. Wo diese Elemente zusammenspielen, entsteht Vertrauen und damit die Basis für langfristige Kundenbindungen.

Von Lars Gläser

Das Gespräch verläuft freundlich, sachlich und professionell. Fragen werden beantwortet, Unterlagen erläutert, Einwände aufgenommen. Dennoch bleibt am Ende eine gewisse Zurückhaltung. Der Kunde bedankt sich, bittet um Bedenkzeit und meldet sich später — zumindest theoretisch. In der Praxis endet der Kontakt häufig ohne Rückmeldung.

Solche Situationen sind im Makleralltag alltäglich. Sie entstehen nicht aus fehlender Fachkenntnis oder mangelhafter Vorbereitung, sondern in Momenten, in denen Gespräch und Beziehung nicht dieselbe Richtung einschlagen. Alles Notwendige wurde gesagt, aber nicht alles Relevante verstanden.

Gerade im Immobiliengeschäft zeigt sich, dass Entscheidungen selten am Ende einer Argumentationskette getroffen werden. Sie reifen im Gespräch, im Zuhören, im gegenseitigen Verständnis. Wer ausschließlich präsentiert, übersieht leicht die leisen Signale: Unsicherheit, Zurückhaltung oder unausgesprochene Erwartungen.

Immobilienvertrieb als Vertrauensgeschäft

Solche Erfahrungen machen deutlich, warum Immobilienvertrieb kein klassisches Produktgeschäft ist. Immobilien sind Lebensentscheidungen — entsprechend emotional sind Kauf- und Verkaufsprozesse. Fachliche Kompetenz bildet die notwendige Grundlage. Den Ausschlag gibt jedoch häufig die persönliche Wirkung.

Kunden entscheiden sich für denjenigen, dem sie zutrauen, ihre Interessen ernsthaft zu vertreten. Vertrauen entsteht dabei nicht automatisch durch Informationen, sondern durch die Art und Weise, wie Informationen vermittelt werden.

Trotz dieser offensichtlichen Bedeutung zeigt die Praxis, dass genau hier viele Gespräche ihr Potenzial nicht ausschöpfen. Nicht, weil Makler fachlich schlecht aufgestellt wären, sondern weil Kommunikation im Alltag oft unbewusst und wenig reflektiert abläuft.

Typische kommunikative Stolperfallen

In vielen Gesprächen liegt der Redeanteil deutlich beim Makler. Objektmerkmale werden ausführlich erläutert, während die Motive des Kunden im Hintergrund bleiben. Fachsprache

ersetzt verständliche Worte, Einwände werden abgewehrt statt aufgegriffen. Gespräche verlaufen freundlich, enden aber ohne klare Vereinbarung.

Auffällig ist dabei, dass diese Schwächen nicht erst im Kundengespräch entstehen. Häufig liegen ihre Ursachen tiefer — innerhalb des Unternehmens selbst. Denn Kommunikation endet nicht an der Bürotür, sondern beginnt im Team.



*Verbindlichkeit ist
ein oft unterschätzter
Erfolgsfaktor im
Vertrieb. Klare
nächste Schritte,
konkrete Zeitpunkte
und nachvollziehbare
Vereinbarungen
geben Kunden
Sicherheit.*

Kommunikation beginnt im Unternehmen

In vielen Maklerbüros arbeiten Einzelkämpfer nebeneinander. Informationen werden nicht systematisch geteilt, Zuständigkeiten sind unklar, Übergaben funktionieren nur eingeschränkt. Für Kunden entsteht so der Eindruck mangelnder Abstimmung – selbst dann, wenn jeder Einzelne engagiert arbeitet.

Wo interne Kommunikation verbessert wird, verändert sich auch die Außenwirkung. Klare Absprachen, transparente Prozesse und ein gemeinsames Verständnis von Servicequalität sorgen dafür, dass Kunden sich gut begleitet fühlen. Je klarer intern gesprochen wird, desto souveräner wirkt das Unternehmen nach außen.

Sprache, Haltung und Wirkung

Doch selbst eine gute interne Organisation reicht nicht aus, wenn die Kommunikation im Kundengespräch nicht trägt. Worte, Tonfall und Körpersprache wirken zusammen. Standardformulierungen schaffen Distanz, individuelle Ansprache Nähe.

Besonders in kritischen Situationen, etwa bei Preis- oder Provisionsgesprächen, zeigt sich die Qualität der Kommunikation. Unsicherheit oder Ausweichen untergräbt Vertrauen. Offenheit, Klarheit und Souveränität stärken die Beziehung, selbst wenn unterschiedliche Interessen aufeinandertreffen.

Ein weiterer Erfolgsfaktor ist die Fähigkeit zur Differenzierung. Investoren erwarten andere Argumente als Eigennutzer, Familien andere als Kapitalanleger. Wer allen Kunden gleich begegnet, verfehlt ihre Erwartungen.

Verbindlichkeit schafft Orientierung

Doch selbst gute Gespräche bleiben wirkungslos, wenn sie ohne klare Orientierung enden. Verbindlichkeit ist ein oft unterschätzter Erfolgsfaktor im Vertrieb. Klare nächste Schritte, konkrete Zeitpunkte und nachvollziehbare Vereinbarungen geben Kunden Sicherheit.

Damit schließt sich der Kreis zwischen Struktur, Kommunikation und Vertrieb. Wo Gespräche empathisch und zugleich klar geführt werden, entsteht Vertrauen. Genau darin liegt der Unterschied zwischen bloßer Vermittlung und echter Begleitung – und am Ende zwischen einzelnen Abschlüssen und dauerhaft zufriedenen Kunden. ■



Lars Gläser

ist selbständiger Trainer, Coach und Berater mit langjähriger Vertriebserfahrung. Seine Arbeit konzentriert sich auf praxisnahe Strategien zur Steigerung der Effizienz und Kundenorientierung im Maklervertrieb.
www.larsglaeser.de

immoXXL

www.immoXXL.de

UNABHÄNGIGKEIT GEWINNEN

Befreien Sie sich von Portalen

Gefangen in einem Zyklus von Preiserhöhungen?

immoXXL Maklerwebseiten sind die Basis für mehr Selbstbestimmung. Entfliehen Sie den ständigen Kostensteigerungen – starten Sie noch heute!





AUF EINE TASSE MIT ...

NILS WERNER



**Geschäftsführer des IVD Berlin-Brandenburg
und seines Bildungsinstituts**

Eine Tasse Kaffee oder Tee?

Einen Espresso mit Hafermilch. Im hochfrequenten Betrieb dann eher Tee.

Ihre erste eigene Immobilie?

Eine wilde Laube, die wir als Kinder entdeckt und „bevölkert“ haben. Ich bin noch aus der Generation „Geh raus spielen“. Als Eigentümer dann rund 30 Jahre später ein kleines, altes Mietshaus am Berliner Stadtrand mit fünf Wohneinheiten.

Ihr bislang größtes berufliches Projekt?

Mein Anti-Terror-Deployment als Marineoffizier nach 9/11 im östlichen Mittelmeer. Mit Vor- und Nachbereitung war das mehr als ein Jahr meines Lebens — intensiv, prägend. Deutlich weniger spektakulär, aber nicht minder anspruchsvoll war die Zertifizierung des IVD Bundesverband nach DIN ISO 9001 — mein Einstiegsprojekt in die Immobilienbranche im Jahr 2010.

Welche Eigenschaft hat Ihnen geholfen?

Die Lust, immer mal wieder Neues auszuprobieren.

Welches Gebäude passt zu Ihrer Persönlichkeit?

Ein Altbau mit solider Substanz, der regelmäßig modernisiert werden muss.

Was beschäftigt Sie aktuell besonders?

Ob wir gerade den Mut verlieren, Dinge einfach mal zu machen oder zu ändern. Und zwar schnell, auch wenn es persönliche Opfer erfordert.

Welches gesellschaftliche Thema treibt Sie an?

Die Frage, wie wir wieder ein echtes Wir-Gefühl als Gesellschaft entwickeln. Verbunden mit der Bereitschaft, für sich selbst und für andere mehr Verantwortung zu übernehmen.

Was bedeutet „Wohnen“ für Sie persönlich und beruflich?

Wohnen ist kein ideologisches Thema, sondern Lebensrealität.

Ein Tag Gesetzgeber — was würden Sie ändern?

Unser Parteiensystem abschaffen oder zumindest grundlegend reformieren. Kaum etwas erinnert stärker an Patronage,

Abhängigkeiten und Feudalstrukturen — und hemmt zugleich gute, langfristig tragfähige politische Entscheidungen.

Haben Sie ein tägliches Ritual?

Mich meines Lebens zu freuen.

Ein Objekt mit Geschichte in Ihrem Büro?

Die Spiegel-Ausgabe vom 23. April 1973 mit dem Titel: „SPD fordert: Makler weg!“

Wie halten Sie Beruf und Privatleben in Balance?

Indem ich beides gleich gewichte. Bewegung hilft dabei.

Worauf sind Sie besonders stolz?

Auf meine Kinder.

Welchen Rat hätten Sie für Ihr jüngeres Ich?

Gelassenheit ist eine Kompetenz.

Wenn wir Sie besuchen kämen, was würden Sie kochen?

Eine perfekte italienische Pasta mit Gemüse, Seafood und etwas spicy. Aber: Hauptsache gute Gespräche, nicht perfekte Teller.

Was weiß kaum jemand über Sie?

Dass ich lieber beobachte als rede, aber schnell gelangweilt bin.

Wenn Ihr Arbeitsalltag einen Soundtrack hätte, welche Musik würde laufen?

Von „An Tagen wie diesen“ von Fettes Brot bis „House of Fun“ von Madness — alles dabei.

Mit KI Energiesanierung einschätzen, bevor der Preis ermittelt wird

Eine wichtige Frage bei der Preisermittlung von Immobilien ist: Wie hoch ist der tatsächliche Sanierungsbedarf – und welche Kosten sind dafür realistisch einzuplanen? Moderne KI-Werkzeuge können genau hier ansetzen und auf Basis weniger, gut gewählter Informationen eine erste, verständliche Orientierung zu energetischem Zustand und möglichen Sanierungskosten liefern.

Von Jan Kricheldorf

Bei der Preisermittlung von Immobilien mit Sanierungsbedarf stellen sich viele Immobilienmakler die Frage, wie viel Abschlag vom Preis gerechtfertigt ist, ohne den Eigentümer zu brüskieren. Hier hilft fast immer der Perspektivenwechsel. Was muss der Käufer noch aufwenden, um die Sanierung realisieren zu können? In Vergangenheit war das selbst für erfahrene Immobilienmakler schwer zu beantworten, in der Regel wurden branchenübliche Schätzwerte pro Quadratmeter angesetzt. Heute lässt sich Dank Künstlicher Intelligenz (KI) diese Bild deutlich verfeinern und liefert nicht nur Orientierung, sondern durchaus belastbare Zahlen. Ein Generalist wie ChatGPT muss lediglich mit den richtigen Daten gespeist werden.

Welche Daten für ein belastbares Erstbild reichen

Für ein Erstbild brauchen Sie keine Vollberechnung. Sie brauchen einen sauberen Steckbrief: Baujahr/Baualtersklasse, Gebäudetyp, Wohn-/Nutzfläche, Anzahl WE, Dach/Keller, Fensteralter, Heizsystem (Erzeuger, Verteilung, Wärmeabgabe), Warmwasser, gegebenenfalls Lüftung. Wenn Verbrauchsdaten vorliegen, sind sie der beste Realitätscheck. Der Heizspiegel stellt bundesweite Vergleichswerte bereit und erläutert die Methodik. Damit lässt sich schnell prüfen, ob der Verbrauch „auffällig“ ist oder eher zum Baujahr passt. Energieausweise sind bei Vermietung und Verkauf Teil des Pflichtsets. Wenn er fehlt, stellt das eine auffällige Lücke dar, die geschlossen werden muss. Doch auch ohne den Energieausweis ist der Makler nicht aufgeschmissen. Schon ein Foto von der vorhandenen Heizung kann – der KI vorgelegt – ausreichen, um die Energieklasse zumindest einzugrenzen.

Dokumente und Fotos: So wird KI zur Sanierungs-Lupe

Die Stärke von KI liegt vor allem im Strukturieren: Dokumente lesen, Widersprüche markieren, fehlende Angaben bündeln, Varianten durchspielen. Die Funktion Deep Research ist genau dafür gebaut – sie arbeitet mit Uploads, Web-Recherche und liefert Berichte mit Zitaten/Quellen, die man nachprüfen kann. Praxisnah funktioniert das in drei Schichten: 1. Haushistorie (WEG-Protokolle, Rechnungen, Wartungen), 2. Bauakte/Baubeschreibung (Aufbau von Wand/Dach, Material, zweischalig, Kerndämmung),

3. Bilder (Typenschild Wärmeerzeuger, Verteilung, Heizkörper/Fußbodenheizung, Fensterlaibungen, Kellerdecke). Mit jedem Beleg sinkt der Anteil der Annahmen und damit das Risiko, danebenzuliegen. Lassen Sie die KI daraus konsequent einen „Ein-Seiter“ machen: Ist-Zustand, erkennbare Risiken, drei Maßnahmenpakete, grobe Kostenkorridore, mögliche Förderung, offene Fragen. Das ist keine Fachplanung, aber genau die Verdichtung, die Käufer und Banken im frühen Stadium brauchen.

Szenarien, Kostenkorridore und Effekte

Rechnen Sie mit Hilfe von KI drei Szenarien – nicht als Gutachten, sondern als Verhandlungs- und Planungsgrundlage. Entscheidend ist nicht der „eine“ Preis, sondern der Korridor: Was ist Best Case, was ist Worst Case und welche Annahmen stecken dahinter? Kalibrieren Sie diese Korridore mit den Verbrauchsdaten: Wird ein Gebäude im Heizspiegel-Vergleich als sehr hoher Verbrauch auffällig, sind Best-Case-Annahmen zur Hülle oft zu optimistisch. Umgekehrt können unauffällige Verbräuche ein Hinweis sein, dass bereits Teilmaßnahmen durchgeführt wurden – selbst wenn es dazu keine saubere Dokumentation gibt. Wer heute über energetische Sanierung spricht, spricht schnell über Einzelmaßnahmen wie Fassade, Dach oder Heizung. Doch die entscheidende Frage lautet nicht, welches Bauteil man anfasst, sondern in welcher Reihenfolge, mit welchem Effekt und in welchem Kostenrahmen. Genau hier kann KI Immobilienmaklern und Verwaltern erstmals eine belastbare Orientierung liefern.

Gebäudehülle: Dort ansetzen, wo es am meisten bringt

Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle sind in vielen Fällen der erste große Hebel. Die Dämmung von Fassade, Dach oder Kellerdecken kann erhebliche Einsparpotenziale bringen. Gleichzeitig schwanken die Kosten stark. Eine Fassadendämmung besteht nicht nur aus Dämmplatten. Gerüst, Putz, Instandsetzung und sogenannte Sowieso-Kosten beeinflussen die Gesamtrechnung maßgeblich. Beim Dach entscheidet die Ausführung darüber, ob von innen oder außen gedämmt wird und ob ohnehin eine Neueindeckung ansteht. Hier kann KI helfen, die vorhandenen Gebäudedaten strukturiert auszuwerten. Baujahr,



Flächen, Wandaufbau, Dachform und bisherige Verbrauchsdaten werden eingespeist und in Varianten durchgerechnet. So entstehen realistische Kostenkorridore und nachvollziehbare Einsparprognosen. Es geht nicht um exakte Detailwerte, sondern um eine belastbare Größenordnung. Aus einem vagen Gefühl wird eine strukturierte Einschätzung.

Strategischer Hebel: Heizungssystem und Effizienz

Beim Heizungssystem geht es nicht nur um den Austausch einer Anlage, sondern um die Frage, wie gut das Gebäude überhaupt vorbereitet ist. Eine Wärmepumpe kann effizient arbeiten, wenn die Voraussetzungen stimmen. Entscheidend ist dabei unter anderem die Jahresarbeitszahl und die Frage, ob Heizflächen und Gebäudehülle geeignet sind. Auch Wartungskosten und laufende Betriebskosten müssen in die Betrachtung einfließen. Hier entsteht der eigentliche Mehrwert der KI. Makler können eine Ausschreibung vorbereiten, indem sie sämtliche Gebäudedaten, vorhandene Heizlastberechnungen und Verbrauchswerte strukturiert aufbereiten lassen. Die KI hilft dabei, die richtigen Parameter zu formulieren und eine saubere Leistungsbeschreibung zu erstellen. So wird aus einer allgemeinen Anfrage eine technisch klare Ausschreibung.

Anschließend können eingehende Angebote systematisch geprüft werden. Die KI kann Positionen vergleichen, Leistungsumfänge analysieren und Abweichungen sichtbar machen. Sie erkennt, ob eine angebotene Leistung zur vorhandenen Heizlastberechnung passt oder ob Dimensionierungen plausibel sind. Auch Preisunterschiede lassen sich strukturieren und bewerten. Damit wird aus mehreren Angeboten kein Bauchentscheid, sondern eine nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage.

Wo die KI endet und der Profi beginnt

Die typischen Nebenwirkungen beginnen dort, wo Maßnahmen zusammenhängen: neue Fenster ohne Lüftungskonzept sind ein Klassiker für Feuchte und Schimmel. Die Verbraucherzentrale weist hierfür auf die DIN 1946 6 und den nutzungsunabhängigen Luftwechsel zum Feuchteschutz; beim Austausch von mehr als

einem Drittel der Fenster wird häufig explizit auf die Notwendigkeit eines Lüftungskonzepts hingewiesen. Innendämmung ist ebenfalls heikel, weil Fehler zu Tauwasser und Feuchteschäden führen können.

Spätestens bei Heizlast, Auslegung, Wärmebrücken, Feuchteschutz, Förderfähigkeit und Baubegleitung führt kein Weg am Energieberater oder Planer vorbei. KI kann bis dahin aber genau das liefern, was Makler und Käufer brauchen: eine belastbare Größenordnung — und damit eine ehrliche, verhandelbare Wahrheit statt Bauchgefühl. Und: Deep Research ist leistungsfähig, aber nicht unfehlbar. OpenAI nennt unter anderem mögliche Halluzinationen, Fehlschlüsse und Probleme bei der Unsicherheitsdarstellung als Limitierungen. ■



Jan Kricheldorf

ist Digitalberater und CEO
der Wordliner GmbH.
www.wordliner.com

Die Wordliner GmbH bietet unter anderem die Preisermittlungssoftware **housetospot PriceQ** an. Jetzt den QR-Code scannen und mehr erfahren:





Makler haften direkt nach dem AGG

Wenn Meier, Müller, Schulze eingeladen werden und Waseem nicht

Drei Anfragen kommen rein — Meier, Müller, Schulze. Kurz darauf liegen die Einladungen zur Besichtigung im Postfach. Dann eine vierte Anfrage: Waseem. Gleiche Eckdaten, vergleichbares Profil, aber kein Termin. Genau an dieser Schnittstelle, an der Makler Anfragen sichten, priorisieren und Besichtigungen vergeben, setzt ein Urteil des Bundesgerichtshofs an, das die Praxis spürbar verändern dürfte.

Von Dr. Christian Osthus

Mit Urteil vom 29. Januar 2026 (Az. I ZR 129/25) hat der Bundesgerichtshof (BGH) klargestellt: Immobilienmakler sind im Zugangs- und Auswahlprozess für Wohnraum eigenständige Adressaten des Benachteiligungsverbots des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG). Wer Anfragen sichtet, priorisiert und Besichtigungstermine vergibt, steuert den Zugang zum Wohnraum und trägt dafür Verantwortung. Der BGH bezeichnet den Makler als „Nadelöhr“ im Vergabeprozess, was unstreitig der Fall ist. Deswegen galt schon bisher der klare Ratschlag: Makler sollen sich so verhalten, als würde das AGG schon uneingeschränkt für sie gelten.

Eigenständige Haftung – grundsätzlich auch ohne Fehlverhalten des Vermieters

Der BGH bestätigte eine Entschädigung in Höhe von 3.000 Euro. Für den BGH ist entscheidend, dass der Makler unmittelbar und unabhängig davon haftet, ob der Vermieter selbst diskriminiert. Maßgeblich ist allein das eigene Verhalten des Maklers in den von ihm gesteuerten Prozessschritten, insbesondere bei Auswahl und Einladung. In dem vom BGH zu entscheidenden Fall hat der Makler bei der Vergabe von Besichtigungsterminen Bewerber mit deutsch klingenden Namen bevorzugt. Für die Klägerin mit dem pakistanischen Namen Waseem hatte der Makler keinen Termin.

Indizien reichen, Dokumentation entscheidet

Für die Praxis besonders relevant ist die Beweislastregel nach § 22 AGG. Es genügt, dass ein Interessent Indizien vorträgt, die eine Benachteiligung vermuten lassen. Bereits Unterschiede in der Behandlung formal vergleichbarer Anfragen können dafür ausreichen. Dann muss der Makler beweisen, dass ausschließlich sachliche Gründe wie beispielsweise die Bonität oder die Anzahl der künftigen Nutzer maßgeblich waren. Ohne belastbare Dokumentation ist diese Verteidigung in der Praxis kaum möglich.

Reaktions- und Einlade-Logik kann überprüft werden

Der Bundesgerichtshof hat zudem ausgeführt, dass sogenanntes Testing grundsätzlich zulässig ist, etwa durch Parallelanfragen mit identischen Profilen und

unterschiedlich klingenden Namen – so lange kein Rechtsmissbrauch vorliegt. Für Makler heißt das: Die eigene Verfahrens-Logik muss jederzeit konsistent und nachvollziehbar sein.

Umgang mit unzulässigen Vermieter-Vorgaben

Verlangt ein Vermieter, bestimmte Gruppen, zum Beispiel wegen der Herkunft, nicht zu berücksichtigen, sind solche Vorgaben unzulässig. Sie müssen zurückgewiesen werden. Wichtig ist eine klare, schriftliche und nachvollziehbare Dokumentation der Zurückweisung. Makler dürfen sich nicht zum verlängerten Arm diskriminierender Auswahlentscheidungen machen. Folgt der Makler unzulässigen Vorgaben des Vermieters dann doch, haftet er selbst unmittelbar als „Benachteiligender“ nach § 21 Abs. 2 AGG. Ein „Fingerzeig“ auf dessen Weisung schließt die Eigenhaftung des Maklers nicht aus. Daneben kann auch der Vermieter haften.

Gilt das auch für Verwalter?

Der Bundesgerichtshof hat nicht ausdrücklich über die Haftung von Verwaltern entschieden. Gleichwohl liegt eine Übertragbarkeit der Grundsätze nahe. Auch Verwalter übernehmen häufig eine Gatekeeper-Funktion, indem sie Anfragen vorsortieren, Auswahlprozesse steuern oder Besichtigungen koordinieren. Deshalb sollten Verwalter vorsorglich dieselben Standards anwenden wie Makler und Vermieter.

Kritik am BGH muss erlaubt sein

Der I. Zivilsenat setzt sich mit der Bejahung eines unmittelbaren Entschädigungsanspruchs gegen den Makler nach § 21 Abs. 2 AGG bewusst über die klassischen Prämissen der Vertragsnähe hinweg. Der Makler wird als eigenständiger Adressat des Benachteiligungsverbots behandelt, obwohl zum Bewerber regelmäßig weder ein Vertrag noch ein vorvertragliches Schuldverhältnis besteht. Die Grundlage ist seine Gatekeeper-Rolle im Marktzugang, nicht eine vertragliche Sonderverbindung. Damit wird die erstinstanzliche Gegenauffassung, die mangels Passivlegitimation des Maklers AGG-Ansprüche verneinte (AG Groß-Gerau), ausdrücklich überwunden. Maßgeblich

für den BGH ist die wirksame Umsetzung des Diskriminierungsschutzes im realen Vergabeprozess. Systematisch führt dies zu einer doppelten Haftungsebene, und zwar zur Eigenhaftung des Maklers neben der weiterhin möglichen Zurechnung gegenüber dem Vermieter nach §§ 278, 831 BGB. Das kann man kritisch sehen.

Saubere Prozesse senken das Haftungsrisiko

Das Urteil setzt neue Maßstäbe, indem es eine klare Zurechnung vorsieht. Makler und wahrscheinlich auch Verwalter haften unmittelbar, wenn sie den Zugang zu Wohnraum unsachlich steuern. Der Hinweis auf Weisungen des Vermieters entlastet nicht. Entscheidend sind konsistente, dokumentierte Kriterien (Reaktionsfristen, Priorisierung, Einlade-Logik) und die konsequente Zurückweisung unzulässiger Vermieter-Vorgaben. Wo Prozesse wackeln, genügen Indizien – etwa durch Testing – für eine Entschädigung. Ein professionelles Prozess- und Dokumentationsdesign senkt das Risiko: Fehlende Nachweise erhöhen das Risiko.

Ob die Entscheidung ein Sieg im Kampf gegen Diskriminierung ist, bleibt abzuwarten. Denn der Erfolg darf sich nicht nur daran messen, dass nun mehr Menschen den Zugang zu Wohnungsbesichtigungen haben, sondern daran, dass die bisher Betroffenen auch bei der Vergabe des Mietvertrages größere Chancen haben. Das bleibt im Ungewissen, weil das Benachteiligungsverbot kein Vertragsabschlussgebot ist. Mit wem der Vermieter einen Vertrag schließt, bleibt grundsätzlich seine Sache, insbesondere, wenn er aus einer größeren Anzahl von Bewerbern wählen kann. ■



Dr. Christian Osthus
ist Geschäftsführer und
Syndikusrechtsanwalt des IVD.

Eine moderne Entwicklung für die Verwalterpraxis

Das Wohnungseigentumsgesetz wurde in einer Zeit geschaffen, in der es vor allem um Eigentumsbildung zur Selbstnutzung ging. Heute stehen Eigentümergemeinschaften und Verwalter vor ganz anderen Realitäten: energetische Anforderungen, Modernisierungsdruck, wachsende Vermietung und ein hoher Grad an rechtlicher Ausdifferenzierung. Drei Novellen haben das Regelwerk Schritt für Schritt an diese Praxis angepasst und neue Gestaltungsspielräume für die Verwaltung eröffnet.

Von Prof. Rainer Hummelsheim

Am 15. März 2026 feiert das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sein 75-jähriges Jubiläum. Beschlossen wurde das WEG im Jahre 1951 mit der Intention, auch der einkommensschwächeren Bevölkerung die Möglichkeit zu bieten, Wohneigentum für die Selbstnutzung zu bilden. Eine Vermietung von Wohneigentum stand nicht im Vordergrund, daher war auch keine Harmonisierung mit dem Mietrecht enthalten.

Die weitere Ausdifferenzierung der Wohnungseigentumsbildung, die energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand, die Notwendigkeiten für erforderliche Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die zunehmende Vermietung haben in den Folgejahren zu einer überbordenden Rechtsprechung geführt, die für die Eigentümer und WEG-Verwalter nur noch bedingt handhabbar wurde.

Große WEG-Novelle 2007

Mit der ersten großen WEG-Novelle 2007 wurden zahlreiche Änderungen herbeigeführt, die sich zum Teil auch aus der Rechtsprechung entwickelt hatten und erste grundsätzliche Erleichterungen für die Verwaltung von Wohneigentum geschaffen haben. Dazu gehörten die Erweiterung der Beschlusskompetenzen zu Erhaltungsmaßnahmen und Kostenregelungen sowie zu Zahlungsmodalitäten trotz abweichender Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung, die Ein-

führung einer Beschluss-Sammlung zu Informationszwecken, die Geltendmachung rückständiger Hausgelder und die Stärkung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) in Zwangsversteigerungsverfahren sowie Regelungen zur Teilrechtsfähigkeit der GdWE.

Insbesondere die Erweiterungen der Beschlusskompetenzen zu Erhaltungsmaßnahmen und zu den Kostenregelungen haben die Verwaltungspraxis vereinfacht, im individuellen Sinne der GdWE. Erhaltungsmaßnahmen wurden demnach in vier Kategorien unterteilt, mit zum Teil unterschiedlichen Beschlussmehrheiten: bauliche Veränderungen, Instandhaltung oder Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung und Modernisierung.

Die Beschlusskompetenz für abweichende Kostenregelungen zu den Betriebskosten ermöglichte eine Angleichung der Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum, ein erster Schritt für eine Harmonisierung von WEG-Recht und Mietrecht. Darüber hinaus war es möglich, auch die Kosten der Verwaltung abweichend von der gesetzlichen Regelung oder Vereinbarungen zu beschließen, sofern der Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung beachtet wurde.

Große WEG-Novelle 2020

Mit der zweiten großen WEG-Novelle Ende 2020 wurden die Aufgaben und Be-

fugnisse des Verwalters noch flexibler ermöglicht und in die individuelle Vertragsvereinbarungskompetenz der jeweiligen GdWE überführt. Zentrale Eckpunkte dieser WEG-Novelle waren der Anspruch der GdWE auf einen zertifizierten Verwalter und die Sondereigentumsfähigkeit von Teilflächen des Grundstücks, zum Beispiel an Gartenflächen oder Stellplätzen.

Hinzu kam die Festlegung von privilegierten Maßnahmen über bauliche Veränderungen einschließlich Kostentragung und Nutzungen als alleinige Abgrenzung zu (Erhaltungs-)Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung. Erleichtert wurde zudem die Durchführung von Eigentümerversammlungen durch Einladung in Textform und Beschlussfähigkeit ohne Mindestteilnahmeverpflichtung sowie durch die Teilnahme von Eigentümern im Wege elektronischer Kommunikationsmittel (hybride Eigentümerversammlung). Weitere Erleichterungen betrafen Umlaufbeschlüsse durch die Einführung eines „einfachen“ Umlaufbeschlusses.

Daneben wurden die Beendigung der Verwaltertätigkeit ohne wichtigen Grund zum Schutz der Eigentümer, Regelungen zur Rechnungslegung mit Erweiterung um einen Vermögensbericht und zu Fälligkeiten von Zahlungsverpflichtungen sowie die Zusammensetzung des Verwaltungsrates ohne Mindestmitgliederanzahl und deren Haftung neu geordnet. Weitere Punkte waren die Harmonisierung von



WEG-Recht und Mietrecht in Bezug auf Betriebskostenabrechnungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Stärkung der Ersterwerber im Rahmen der werden den WEG.

Diese WEG-Novelle hat für Verwalter und Eigentümer erhebliche Erleichterungen für die zeitgemäße Einladung und Durchführung von Eigentümerversammlungen gebracht. Einladungen und Vertretungsvollmachten in Textform und eine elektronische Teilnahme entsprechen der heutigen Kommunikation und haben die Versammlungsteilnahme vereinfacht.

Die erweiterten Beschlusskompetenzen in den §§ 16, 21 WEG bieten ein breites Spektrum für Beschlussfassungen zu Kostentragungen und sind damit die Grundlage für einvernehmliche Entscheidungen. Die Option „einfacher“ Umlaufbeschlüsse reduziert den Verwaltungs- und Zeitaufwand für Verwalter und Eigentümer und führt zu schnelleren Ergebnissen.

Mit der Beschlusskompetenz, den Verwalter ohne wichtigen Grund abberufen zu können, werden die Rechte der Wohnungseigentümer uneingeschränkt geschützt. Flankiert werden diese Rechte von den Vereinfachungen der Verwaltungsbeiratsbestellung sowie deren Haftungsbeschränkungen.

Kleine WEG-Novelle 2024

Mit der dritten WEG-Novelle in 2024 wurden aktuelle Entwicklungen und politische Klima-Ziele in das WEG aufgenommen. Dazu gehören die Durchführung von virtuellen Eigentümerversammlungen und Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke) als weitere privilegierte Maßnahme.

Mit der Option virtueller Eigentümerversammlung haben Eigentümergeinschaften nun alle Möglichkeiten, sich zu versammeln. Je nach Anlass sind somit Präsenzversammlungen, Hybridversammlungen oder virtuelle Versammlungen ohne Präsenzteilnahme möglich. Die Entscheidungen darüber treffen die Eigentümer (siehe auch den folgenden Artikel "Vom Hausflur zur Plattform" auf Seite 48/49 in dieser Ausgabe).

Als Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele und zur Energiekostenreduzierung können Eigentümer neu die Montage von Balkonkraftwerken beantragen. Gleiche Rechte haben auch Mieter durch eine Anpassung des Mietrechts erhalten.

Gestaltungsspielräume nutzen

Insbesondere die beiden letzten WEG-Novellen haben das WEG deutlich moderner gemacht, im Interesse der Eigen-

tümer, und erhebliche Erleichterungen für die laufende WEG-Verwaltung eingeführt. Es liegt an den WEG-Verwaltern und Eigentümergeinschaften, diese Erleichterungen und Gestaltungsspielräume auch zu nutzen — im beiderseitigen Interesse und für den Erhalt und die Entwicklung der WEG-Anlagen. ■



Prof. Rainer Hummelsheim MRICS

ist Vorsitzender des IVD-Bundesfachausschusses Verwalter und Geschäftsführer der DOMUS Hausverwaltung GmbH in Leipzig.
www.domus-leipzig.de

Eigentümerversammlungen im Wandel

Vom Hausflur zur Plattform

Lange war die Eigentümerversammlung klar auf Präsenz ausgerichtet, Entscheidungen scheiterten in der Praxis nicht selten an Quoren und am Fernbleiben einzelner Eigentümer. Seit den gesetzlichen Änderungen zum Wohnungseigentumsrecht in 2020 hat sich das parlamentarische Herzstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer spürbar verändert.

Von Rain Annett Engel-Lindner

Die Eigentümerversammlung ist das parlamentarische Herzstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), lange fest verankert in einem Präsenzleitbild mit Papierlogik: die Einladung per Post, Teilnahme vor Ort und die Beschlussfähigkeit an Quoren gekoppelt. Die vergangenen Jahre haben dieses Bild grundlegend verschoben.

Aus der klassischen „Anwesenheitsversammlung“ ist ein flexibles Instrument der Willensbildung geworden — erst hybrid, inzwischen auch rein virtuell. Eigentümergemeinschaften können heute — je nach Beschlusslage — zwischen Präsenzversammlung, hybrider Versammlung und virtueller Versammlung wählen.

Präsenz als Leitbild und Quoren als Bremse

Historisch war die Eigentümerversammlung als physischer Ort der Meinungsbildung konzipiert. Besonders deutlich zeigte sich das an der früheren Beschlussfähigkeitsregel: Eine Versammlung war nur beschlussfähig, wenn die erschienenen Eigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertraten. Andernfalls musste eine Zweitversammlung einberufen werden, die dann ohne Quorum beschlussfähig war.

In der Praxis hatten diese Quoren eine Nebenwirkung, die jedes Verwaltungsunternehmen im Wohnungseigentumsrecht (WEG) kennt: Eine Nichtteilnahme wirkte quasi wie ein Vetorecht. Wer nicht kommt, verhindert Entscheidungen — jedenfalls beim ersten Anlauf.

Qualitätssicherung und Transparenz durch Dokumentation

Parallel zur Präsenzlogik entwickelte sich die Versammlung zu einem zunehmend formalisierten Dokumentations- und Transparenzsystem: Niederschriftspflichten (Protokoll), Unterschriften und insbesondere das Führen der Beschlussammlung als „Gedächtnis“ der Gemeinschaft stärken Nachvollziehbarkeit und Rechtsfrieden.

§ 24 WEG ordnet nicht nur die jährliche Einberufung an, sondern regelt auch Niederschrift und Beschlussammlung detailliert. Die Versammlung war und ist damit nicht nur Diskussionsforum, sondern zugleich Nachweis- und Legitimationsplattform.

Zäsur 2020: WEMoG als Wendepunkt

Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG), in Kraft seit 1. Dezember 2020, wurde die Eigentümerversammlung nicht bloß formal modernisiert, sondern strukturell neu ausgerichtet. Drei Punkte haben die Praxis besonders verändert:

Erstens wurde die Einberufung „digitalfähig“, weil Einladungen nun in Textform erfolgen können und die Einladungsfrist regelmäßig mindestens drei Wochen betragen soll.

Zweitens entfiel die Quorenlogik: Die frühere Regelung (mehr als 50 Prozent Miteigentumsanteile) verschwindet. Die Versammlung wird als Entscheidungsforum gestärkt, auch wenn viele nicht erscheinen. Der Kontrast zur alten Rechtslage ist im Gesetzesvergleich gut sichtbar und in der Praxis sofort spürbar: Blockadeverhalten durch Fernbleiben verliert seinen Hebel.

Drittens wurde der Umlaufbeschluss entbürokratisiert, aber nicht beliebig. Beschlüsse „ohne Versammlung“ bleiben grundsätzlich an Allstimmigkeit gebunden, aber die Zustimmung kann in Textform erfolgen. Zudem kann die Gemeinschaft für einen einzelnen Gegenstand beschließen, dass im Umlaufverfahren die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Das reformierte Recht öffnete zugleich die Tür zur hybriden Versammlung. Die Eigentümer können per Mehrheitsbeschluss festlegen, dass sie „ohne Anwesenheit am Versammlungsort“ per elektronischer Kommunikation teilnehmen und ihre Rechte ausüben.

Zulassung der rein virtuellen Eigentümerversammlung

Der nächste Schritt kam 2024: Seit der gesetzlichen Änderung, in Kraft seit 17. Oktober 2024, gibt es mit § 23 Abs. 1a WEG eine eigene Rechtsgrundlage für die rein virtuelle Wohnungseigentümerversammlung.

Kernprinzipien der neuen Rechtslage sind eine qualifizierte Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen und eine zeitliche Begrenzung des Beschlusses auf

maximal drei Jahre ab Beschlussfassung. Hinzu kommt das Gleichwertigkeitsgebot: Die virtuelle Versammlung muss hinsichtlich Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.

Praktisch bedeutet das, dass Eigentümer dem Versammlungsverlauf in Echtzeit folgen können müssen. Dazu gehören in der Regel Ton und Bild sowie der Zugriff auf die Unterlagen. Ebenso müssen Rede- und Gegenrederechte möglich sein; Fragen und Anträge müssen eingebracht werden können. Abstimmungen müssen wirksam durchgeführt werden, und das Ergebnis muss zuverlässig festgestellt werden. Zudem müssen Zugang, Identitätsprüfung und Nichtöffentlichkeit organisatorisch hinreichend abgesichert sein.

Politisch-rechtlich besonders interessant ist zudem die „Sicherheitsleine“. Selbst wenn eine Gemeinschaft virtuelle Versammlungen mit Dreiviertelmehrheit beschließt, soll bis einschließlich 2028 mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung stattfinden. Nur wenn die Eigentümer einstimmig darauf verzichten, entfällt diese Vorgabe. Das Leitbild lautet damit nicht „Präsenz oder digital“, sondern „kontrollierter Übergang“: Digital als Option, Präsenz als sozialer Anker – zumindest vorerst.

Online-Teilnahme ist ein Recht

Wo das Gesetz Spielräume eröffnet, klärt die Rechtsprechung die praktische Pflichtenverteilung. Ein prägnantes Beispiel ist die BGH-Entscheidung vom 20. September 2024 (V ZR 123/23) zur Online-Teilnahme an einer Präsenzversammlung (hybrid): Der Verwalter muss bei bestehendem Grundlagenbeschluss nicht schon in der Ladung auf die Online-Teilnahme hinweisen und technische Details mitteilen; der Eigentümer muss aktiv von seinem Recht Gebrauch machen.

Was die Entwicklung bedeutet und wo Konfliktstoff bleibt

Rechtspolitisch knüpft das Gesetz an ein aus dem Gesellschafts- und Verbandsrecht vertrautes Leitbild an: Es erleichtert die kollektive Willensbildung, baut insbesondere durch die Textform formale Hürden ab und flankiert diese Öffnung zugleich mit Instrumenten der Legitimitätssicherung, etwa durch qualifizierte Mehrheiten, Befristungen und das Vergleichbarkeitsgebot.

Die künftigen Konfliktlinien liegen weniger bei der Frage „darf man sich online versammeln?“, sondern bei der Frage „wie macht man es praktisch und angriffsfest?“ Typische Brennpunkte sind die Zugangsgleichheit: Funktioniert die Teilnahme tatsächlich für alle im Sinne des Vergleichbarkeitsgebots?

Hinzu kommen Anfechtungsrisiken, etwa durch technische Störungen sowie unklare Abstimmungs- oder Identifikationsprozesse. Ein weiterer Schwerpunkt ist das Verfahrensdesign mit klaren Regeln zu Authentifizierung, Wortmeldungen, Abstimmungsmodus und Protokollierung. Ziel ist, dass die digitale Versammlung nicht nur effizient, sondern auch rechtssicher ist.

Normierungsbedarf zur Verfahrenssicherheit

Mehrere praxisrelevante Aspekte sind derzeit nur rudimentär geregelt und werden vielfach der Auslegung überlassen. Sinnvoll wären konkrete gesetzliche Klarstellungen zum Umgang mit Technikstörungen. Dazu gehören Regelungen für Unterbrechungen, die Wiederholung von Abstimmungen sowie Protokollierung und Beweis. Ebenso wichtig sind Mindeststandards für die Identitäts- und Stimmrechtsprüfung, etwa zur Authentifizierung, zum Umgang mit Vollmachten und zur Vermeidung von Mehrfachteilnahmen.

Ebenso praxisrelevant sind Regelungen zur Form und zum Nachweis elektronischer Abstimmungen. Dabei geht es insbesondere um Anforderungen an Dokumentation und Manipulationsschutz. Wichtig sind zudem Vorgaben zur Wahrung der Nichtöffentlichkeit und zur datenschutzrechtlichen Flankierung, etwa im Umgang mit Aufzeichnungen und Screenshots, mit Drittzugriffen sowie bei Fragen der Auftragsverarbeitung. Schließlich wäre eine Normierung der vollständig elektronischen Einberufung und Unterlagenübermittlung zweckmäßig. Dazu gehören auch Zugangsnachweis und Fristenlauf, damit digitale Eigentümerversammlungen effizient bleiben und zugleich rechtssicher und anfechtungsfest durchgeführt werden können.

Der IVD setzt sich für die Präzisierung der praxisrelevanten Regelungen ein. ■

Nähere Infos zur Online-Eigentümerversammlung:

ivd.net



Rechtsanwältin Annett Engel-Lindner
beantwortet Verwalter-Fragen:

Die Verwalter-Hotline der
Bundesgeschäftsstelle des IVD
Telefon: (030) 275726-20 oder 0151/57 21 36 57
E-Mail: verwalterhotline@ivd.net



Wirtschaftsplan nach dem WeMOG (Folge 1/2)

Abrechnungsspitze und Abflussprinzip richtig umsetzen

Wer heute als Verwalter Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung vorlegt, arbeitet mit Instrumenten, die vertraut wirken, deren rechtlicher Unterbau sich aber über Jahre spürbar verschoben hat. Prägende Entscheidungen des Bundesgerichtshofs, Detailfragen der Darstellung und schließlich das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz haben die Praxis immer wieder neu sortiert. Ein Blick zurück zeigt, warum scheinbar technische Fragen für Eigentümer und Verwaltung oft erheblichen Erklärungs- und Umsetzungsaufwand bedeuten.

Von Oliver Hennig

In 75 Jahren Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat sich auch einiges rund um Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung getan. So manche gerichtliche Entscheidung bedeutete einen erheblichen Aufwand für die Verwaltung. Erinnerungen werden an das Jahr 2012 wach, als der Bundesgerichtshof (BGH) zum Thema Heizkostenabrechnung entschied, dass in der Gesamtjahresabrechnung das Abflussprinzip gelte, hingegen in der Einzeljahresabrechnung abzugrenzen sei. Dies dem Eigentümer plausibel zu machen, ist Aufgabe des Verwalters (BGH, Urteil vom 17. Februar 2012, V ZR 251/10).

Oder die Entscheidung zur Darstellung der Erhaltungsrücklage in der Jahresab-

rechnung aus 2009, wonach eine Jahresabrechnung, die nur den Soll-Betrag der beschlossenen Zuführung zur Rücklage als fiktive Ausgabe enthält, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (BGH, Urteil vom 4. Dezember 2009, V ZR 44/09). Die Frage, wie es richtig zu machen sei: eine Herausforderung an die Verwaltung.

Zum 1. Dezember 2020 kam dann das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WeMOG), vereinzelt als Tsunami im WEG-Recht betrachtet, und stellte wieder vieles auf den Kopf. Zwar hat der Verwalter weiterhin einen Wirtschaftsplan und eine Jahresabrechnung zu erstellen, beschlossen werden aber nicht

mehr die Zahlenwerke, sondern die zu leistenden Zahlungen.

Der Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan stellt eine Art Haushaltsplan für die Eigentümer dar. Er bildet die Grundlage für die zu zahlenden Hausgelder. In § 28 WEG heißt es hierzu: „Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen.“ Es ist also nicht mehr richtig, den Wirtschaftsplan als solchen zu beschließen. Dennoch ist ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den der Wirtschaftsplan genehmigt

wird, dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse) festlegen wollen (BGH, Beschluss vom 25. Oktober 2023, V ZB 9/23). Dennoch hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der neben den Vorschüssen die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält. Auch weiterhin gliedert sich der Wirtschaftsplan in einen Gesamt- und in die Einzelwirtschaftspläne.

Beim Erstellen sollte der Verwalter die Liquidität der Gemeinschaft im Blick haben. Die Beträge sind daher sorgfältig zu kalkulieren. Es ist zulässig, bei der Schätzung der erwarteten Kosten „größt-zügig“ zu verfahren. Führen unvorhergesehene Kostenerhöhungen zu einer Kostenunterdeckung, ist eine außerordentliche Versammlung einzuberufen, um die Hausgeldvorschüsse durch Beschluss zu erhöhen. Eine eigenmächtige Anpassung der Hausgelder durch den Verwalter ohne Beschluss ist nicht zulässig.

Die Erhaltungsrücklage

Gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG ist eine angemessene Erhaltungsrücklage anzusetzen. Diese Rücklage dient ausschließlich zur Deckung größerer Schäden am Gemeinschaftseigentum. Laufende Reparaturen sind nicht aus der Rücklage zu begleichen, sondern gesondert zu kalkulieren.

Für die Angemessenheit der Erhaltungsrücklage sind unter anderem Größe der Anlage, Gebäudealter, Wert der Bausubstanz und technische Gebäudeausstattung bedeutend. Für die Kalkulation der Zuführung gibt es unterschiedliche Verfahren. Nicht selten wird auf die Instandhaltungskosten der II. Berechnungsverordnung (II. BV) Bezug genommen. Diese wurden zum 1. Januar 2026 anhand des Verbraucherpreisindex angepasst.

Der Grundbetrag

Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

- Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres

weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 Euro.

- Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 14,58 Euro.
- Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 18,62 Euro.

Änderungen des Grundbetrages

Der Grundbetrag kann verringert oder erhöht werden. Der Grundbetrag verringert sich um 0,31 Euro bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme. Der Grundbetrag erhöht sich um 1,63 Euro für Wohnungen, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist. Für Garagen oder ähnliche Einstellplätze dürfen als Instandhaltungskosten einschließlich Kosten für Schönheitsreparaturen höchstens 110,13 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz angesetzt werden.

Bei diesen Ansätzen ist zu berücksichtigen, dass sie das gesamte Gebäude widerspiegeln, im WEG hingegen nur die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bewertet wird. Die Ansätze sind daher mit etwa 65 bis 70 Prozent für das Gemeinschaftseigentum anzusetzen.

Die Erhaltungsrücklage gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), daher erhält ein Eigentümer bei Ausscheiden aus der Gemeinschaft keine Rückerstattung „seines Anteils“. Beim Verkauf von Wohnungseigentum war es früher üblich, den Betrag der Erhaltungsrücklage separat auszuweisen und so die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer zu senken. Der angesparte Betrag der Erhaltungsrücklage ist jedoch Teil des Verwaltungsvermögens der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Verkäufer ist daher nicht Rechtsinhaber der Erhaltungsrücklage und kann nicht über diese, auch nicht seinen ideellen Anteil, verfügen. Entsprechende Regelungen im Kaufvertrag können nicht mehr den für die Grunderwerbsteuer relevanten Kaufpreis mindern (Bundesfinanzhof, Urteil vom 16. September 2020, II R 49/17).

Leicht zu übersehen ist, dass die aktuelle Fassung von § 28 WEG von Rücklagen

spricht. Da hier nun der Plural verwendet wird, können die Eigentümer mehrere Rücklagen beschließen. Denkbar sind neben der Erhaltungsrücklage beispielsweise Modernisierungs- oder Liquiditätsrücklagen.

Zahlt ein Eigentümer sein Hausgeld nur anteilmäßig, so ist die Teilzahlung auf die Bewirtschaftungskosten und die Erhaltungsrücklage zu quotieren. Eine Buchung auf die Bewirtschaftungskosten und anschließend auf die Erhaltungsrücklage kann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, nicht jedoch zuerst auf die Erhaltungsrücklage.

Der Wirtschaftsplan kann für das laufende oder kommende Jahr erstellt werden. Optimalerweise erstellt man ihn im Vorjahr und beschließt die Hausgelder zu Beginn der Wirtschaftsperiode, meist des Kalenderjahres. Er kann aber auch später im und für das laufende Jahr verabschiedet werden. Für die laufenden Hausgelder kann sich dann ein Fehlbetrag in Höhe der Anpassungen ergeben. Zur Liquiditätssicherung sollte hierfür zusätzlich eine Nachzahlung („Nachzahlung der Vorauszahlungsanpassungen“) beschlossen werden. ■

Lesen Sie im
AIZ-Immobilienmagazin 4/26
weiter zur Jahresabrechnung
nach dem WEMoG.



Oliver Hennig

ist Referent für Immobilienverwaltung beim IVD Bundesverband. Er steht den Mitgliedern für Fragen rund um kaufmännische und betriebliche Aspekte der Verwaltung zur Verfügung.
E-Mail: oliver.hennig@ivd.net
ivd.net

Der digitale Türspion: Zulässig oder nicht?

In dieser Serie stellen die Rechtsanwälte Dr. Marco Tyarks und Dr. Niki Ruge im Wechsel neue Entscheidungen der Rechtsprechung zum Immobilienrecht vor, die vor allem für Immobilienverwalter interessant sind.

Digitale Türspione versprechen mehr Sicherheit und Komfort, können aber im Gemeinschaftsbereich schnell wie eine Kameraüberwachung wirken. Entscheidend sind deshalb klare Grenzen dafür, wann ein Bild entsteht, ob es gespeichert werden darf und ob es auf andere Geräte weitergeleitet werden kann.

Von RA Dr. Marco Tyarks

Ein Türspion ist bekanntlich eine Vorrichtung in einer Tür, die es erlaubt, jemanden vor der Tür zu erkennen, ohne diese öffnen zu müssen. Der Türspion erhöht die Sicherheit von Wohnungen, weil anwesende Bewohner nach Identifizierung eines Besuchers durch den Spion eine bessere Entscheidungsgrundlage haben, ob sie die Tür auch öffnen wollen.

Bessere Türspione besitzen eine spezielle Weitwinkellinse, die zum einen den Erfassungswinkel vergrößert und zum anderen das Hineinsehen von außen nach innen erschwert. Ein digitaler Türspion ersetzt die Optik eines herkömmlichen Türspions durch eine Kamera und einen Monitor, um das Geschehen vor der Tür komfortabel und sicher anzuzeigen. Digitale Türspione erfreuen sich großer Beliebtheit.

Mit der Zulässigkeit solcher digitalen Türspione in einer WEG-Anlage befasste sich jüngst das Amtsgericht Hannover, Urteil vom 17. Dezember 2025 – 480 C 6084/25 (WuM 2026, Seite 77).

Ausgangslage

In dem Verfahren vor dem Amtsgericht Hannover stritten die Parteien über die Wirksamkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft zur Genehmigung digitaler Türspione.

In der Eigentümerversammlung vom 3. Juni 2025 beschlossen die Wohnungseigentümer, dass jeder Sondereigentümer auf eigene Kosten einen digitalen Türspion installieren dürfe. Dies sollte nur gelten, sofern folgende Bedingungen eingehalten würden: Mögliche künftige Folge- oder Mehrkosten trägt der jeweilige Eigentümer, eine Speicherfunktion muss technisch ausgeschlossen sein, eine Bildübertragung darf nur nach Betätigung der Klingel für maximal eine Minute erfolgen, eine Signalübertragung an andere Medien, insbesondere Mobiltelefone, muss technisch ausgeschlossen sein, die Bildaufnahme darf nur den Bereich eines normalen Türspions erfassen, die Bedingungen sind auf Rechtsnachfolger zu übertragen.

Konkrete Gerätetypen oder Kontrollmechanismen zur Einhaltung der technischen Vorgaben wurden nicht bestimmt.

Entscheidung des Gerichts

Der angefochtene Beschluss entspricht nach Auffassung des Amtsgerichts Hannover nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Gemeinschaft hätte keine ausreichenden Vorkehrungen getroffen, um eine Persönlichkeitsrechtsverletzung anderer Eigentümer auszuschließen.

Nach Auffassung des Gerichts erzeugen digitale Türspione, schon aufgrund ihrer äußeren Erscheinung und der fehlenden Erkennbarkeit als Kamera, den Anschein einer Überwachung. Dies reiche für einen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht aus. Gerade weil sich die technische Ausstattung im Bereich des Sondereigentums befindet, fehlten der Gemeinschaft wirksame Möglichkeiten, die im Beschluss vorgesehenen Einschränkungen zu kontrollieren und durchzusetzen.

Es ist unklar, so das Gericht weiter, welche Geräte verwendet werden dürfen und es existieren keine Vorgaben für technische Nachweise oder Prüfungen. Weder die Verwaltung noch die Gemeinschaft können die Einhaltung der Vorgaben kontrollieren, da sich die gesamte technische Ausstattung im Bereich des Sondereigentums befindet. Damit bestehe keine Gewähr, dass die geforderten Beschränkungen, insbesondere das Verbot der Speicherung oder Fernübertragung, tatsächlich eingehalten werden.

Bewertung der Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat sich in mehreren grundlegenden Entscheidungen mit der Zulässigkeit von Videoüberwachungen in WEG-Anlagen auseinandergesetzt. So darf der einzelne Eigentümer auf seinem Sondereigentum eine Videoüberwachung jedenfalls in Bezug auf die anderen Wohnungseigentümer vornehmen, wenn sich die Überwachung hierauf beschränkt und benachbartes Sondereigentum oder öffentliche Flächen nicht erfasst. Ferner hat der Bundesgerichtshof

einzelnen Wohnungseigentümern das Recht zuerkennt, in das Klingeltableau der Wohnanlage der Parteien eine Videoanlage einzubauen, die es ihm erlaubt, mit einer kurzen Bildübertragung, also keiner dauerhaften Bildaufzeichnung, in seiner Wohnung zu prüfen, wer die Klingel betätigt hat (BGH, Urteil vom 8. April 2011 – V ZR 210/10, NZM 2011, 512).

Darüber hinaus hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Videoüberwachung von Teilen des Gemeinschaftseigentums unter der Regie und Aufsicht der Gemeinschaft zulässig sein kann, wenn das Überwachungsinteresse der Gemeinschaft das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und von Dritten, deren Verhalten mitüberwacht wird, überwiegt und wenn die Ausgestaltung der Überwachung inhaltlich und formell dem Schutzbedürfnis des Einzelnen ausreichend Rechnung trägt (BGH, Urteil vom 24. Mai 2013 – V ZR 220/12, ZD 2013, 447). Das kann etwa der Fall sein, wenn die Gemeinschaft Straftaten gegen das Gemeinschaftseigentum und gegen die Bewohner der Anlage abwehren möchte. Nicht zulässig wäre dagegen eine Videoüberwachung, die allein dazu diene, die Durchsetzung von Ansprüchen gegen einzelne Wohnungseigentümer zu erleichtern.

Auch wenn die Gemeinschaft einen Zweck verfolgt, der eine Videoüberwachung an sich rechtfertigt, berechtigt sie dieser Zweck nicht dazu, die Videoüberwachung in beliebigem Umfang und zu beliebigen Bedingungen durchzuführen. Vielmehr muss auch dann der Umfang, so der Bundesgerichtshof, auf das Notwendige beschränkt werden. So kann eine Überwachung des Eingangsbereichs zur Vermeidung von Straftaten zulässig sein, eine Überwachung des gesamten Treppenhauses einschließlich der Wohnungstüren aber nicht. Entsprechende Beschränkungen gelten für den Umfang der Aufzeichnungen, die Dauer ihrer Aufbewahrung und den Zugriff hierauf. So kann in dem erwähnten Beispiel einer Überwachung des Eingangsbereichs eine Aufzeichnung mit Zugriff nur für Strafverfolgungsbehörden zulässig sein, eine Überwachung mit Zugriff auch der einzelnen Wohnungseigentümer auf die Aufzeichnungen dagegen nicht.

Schließlich müssen die Regeln für den Betrieb der Überwachung durch Beschluss der Wohnungseigentümer verbindlich festgelegt werden, damit der Umfang der Überwachung und ihre Bedingungen für jeden transparent und jederzeit verifizierbar sind.

Warum der Beschluss trotzdem scheiterte

Die Wohnungseigentümer in dem Verfahren vor dem Amtsgericht Hannover waren sichtlich bemüht, die Anforderungen, die der Bundesgerichtshof in den vorgenannten Entscheidungen für eine Videoüberwachung statuierte, in ihrem Beschluss umzusetzen. Insbesondere sehen die Auflagen in dem Beschluss ausdrücklich vor, dass eine Speicherfunktion technisch ausgeschlossen ist und eine Bildübertragung nur nach Betätigung der Klingel für maximal eine Minute erfolgen darf. Aber auch dies reichte dem Amtsgericht Hannover nicht. Ausschlaggebend war, dass der Beschluss keine belastbaren Vorgaben dazu enthielt, welche Geräte verwendet werden dürfen und wie die Einhaltung der technischen Anforderungen

nachgewiesen und überprüft werden kann. Im Hinblick auf die vorgenannte BGH-Rechtsprechung ist die Entscheidung des Amtsgerichts Hannover als sehr streng zu bewerten. Denn in der Sache wird ein digitaler Türspion auch datenschutzrechtlich zulässig sein, wenn keine Speicherung stattfindet.

Auswirkungen auf die Praxis

Um selbst den hohen Anforderungen des Amtsgerichts Hannover gerecht zu werden, empfiehlt sich für die Wohnungseigentümer bis zu einer klärenden Entscheidung des Bundesgerichtshofs den Einbau von digitalen Türspionen durch eine Beschlussfassung abzusichern, die diesen in die Hände der Wohnungseigentümergeinschaft legt. Darüber hinaus sollte der konkrete Türspion, der eine Speicherung technisch ausschließt und eine Bildübertragung nur nach Betätigung der Klingel für maximal eine Minute vorsieht, in dem Beschluss benannt werden. ■



Dr. Marco Tyarks

ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Partner der Hamburger Kanzlei RST Rechtsanwälte.
www.rst.hamburg

In der Serie bereits erschienen:

AIZ 2/24	Kein Anspruch auf Umschreibung des Grundbuchs nach Zwangseintragung
AIZ 4/24	Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen durchführen
AIZ 6-7/24	Verwaltern droht Regress bei Aufrechnung von Jahresabschluss und Wirtschaftsplan
AIZ 8/24	Der Schottergarten
AIZ 9/24	Beschlussklagen und Kostenverteilung
AIZ 10/24	Die verbundene Gebäudeversicherung und Schäden am Sondereigentum
AIZ 11/24	Die Index-Mieterhöhung
AIZ 12/24-1/25	Balkonkraftwerke im Wohnungseigentum
AIZ 2/25	Der Absenkungsbeschluss
AIZ 3/25	Änderung der Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer
AIZ 4/25	Einsicht in Verwaltungsunterlagen
AIZ 10/25	Vorsicht – kurze mietrechtliche Verjährung!
AIZ 12/25-1/26	Verwalterwechsel: Wer erstellt die Jahresabrechnung?
AIZ 2/26	Umbau gestattet, Nutzung eingeschränkt?

NACHGEFRAGT bei der VERWALTER-HOTLINE

Von den Mitgliedern, für die Mitglieder — hier gibt es in jeder Ausgabe des AIZ-Immobilienmagazins Antworten auf häufige und für alle Verwalter relevante Fragen aus der IVD-Verwalter-Hotline.

Von RAin Annett Engel-Lindner



Allgemeine Begriffe und Abkürzungen

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BetrKV	Betriebskostenverordnung
ETV	Eigentümerversammlung
GE	Gemeinschaftseigentum
GdWE	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
GO	Gemeinschaftsordnung
MEA	Miteigentumsanteil
SE	Sondereigentum
TE	Teilungserklärung
TOP	Tagesordnungspunkt
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

Wohneigentumsrecht

Vernichtung von Verwaltungsunterlagen

Muss die GdWE einen Beschluss fassen, um Unterlagen, wie beispielsweise Rechnungen, mit Ende der Aufbewahrungsfrist vernichten zu können?

Ja. Vorsorglich sollte die GdWE einen Beschluss fassen, jedenfalls dann, wenn Unterlagen systematisch vernichtet werden sollen. Die Verwaltungsunterlagen stehen im Zusammenhang mit dem Einsichtsrecht der Eigentümer. Die Vernichtung ist irreversibel. Deshalb sollte der Verwalter eine solche Entscheidung nicht allein treffen, auch wenn die steuerlichen Aufbewahrungsfristen abgelaufen sind. Praktisch setzt man dies am besten über einen einmaligen Grundsatzbeschluss (Archivierungs- und Vernichtungskonzept) um. Darin wird festgelegt, welche Unterlagen dauerhaft bleiben, welche nach sechs, acht oder zehn Jahren vernichtet werden dürfen und welche beispielsweise bei laufenden Streitigkeiten oder Ansprüchen gesperrt beziehungsweise weiter aufzubewahren sind.

Hecken- und Baumrückschnitt

In einer GdWE soll kurz vor Weihnachten die Thuja-Hecke zum Nachbarn in der Höhe um die Hälfte reduziert und zahlreiche

über den Gartenzaun ragende große Äste beschnitten werden. Es wird ein entsprechender Beschluss durch die Gemeinschaft gefasst. Einige Eigentümer sind der Meinung, dass der Rückschnitt erst im Frühling erfolgen darf.

Pflege- und Rückschnittmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entsprechen im WEG regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung und können, sofern keine abweichende Vereinbarung besteht, per Mehrheitsbeschluss beschlossen werden. Angreifbar wäre ein solcher Beschluss etwa bei Verstößen gegen zwingendes öffentliches Recht oder wenn die Maßnahme unverhältnismäßig ist beziehungsweise Zuständigkeits- und Kostenregeln missachtet werden. Der geplante Rückschnitt der Thuja-Hecke kurz vor Weihnachten liegt grundsätzlich im zulässigen Zeitraum. Das Bundesnaturschutzrecht verbietet das starke Zurückschneiden/Beseitigen von Hecken lediglich vom 1. März bis 30. September. Vom 1. Oktober bis Ende Februar ist ein Rückschnitt im Grundsatz uneingeschränkt möglich. Unabhängig davon können Nachbarn bei Überschreitung landesrechtlicher Grenzabstände oder konkreter Gefährdung des Hauses oder Grundstückes dennoch jederzeit einen Rückschnitt verlangen (BGH, V ZR 185/23), auch wenn dieser in den Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September fällt. Dieser sollte dann mit Augenmaß und Rücksichtnahme auf Vogelbrutzeiten erfolgen. Insgesamt spricht daher vieles dafür, dass die Beschlussfassung hier ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

ETV: Teilnahmerecht Rechtsanwalt

Darf bei der Eigentümerversammlung ein Rechtsanwalt oder Notar als Vertreter eines Eigentümers teilnehmen, wenn die Teilungserklärung das Vertretungsrecht ausdrücklich auf Verwalter, Ehegatten oder andere Wohnungseigentümer beschränkt?

Nein. Eine Vertretung durch einen Rechtsanwalt oder Notar wäre in diesem Fall nicht zulässig, da die Teilungserklärung die Vertretung auf Verwalter, Ehegatten oder andere Wohnungseigentümer beschränkt. Ein Anwalt kann oder darf unterstützend tätig werden (Vorbereitung/Unterlagen), teilnehmen darf aber nur eine der vertretungsbefugten Personen. Ausnahmsweise kann die GdWE den Rechtsanwalt oder Notar als Gast zulassen. Dafür muss zu Versammlungsbeginn ein Geschäftsordnungsbeschluss eingeholt werden.

Beauftragung eines Rechtsanwaltes/Gutachters ohne Beschlussfassung

Wegen aufgetretener Baumängel am Gemeinschaftseigentum beauftragte die Verwalterin vor dem Hintergrund drohender Verjährung im Namen der GdWE sowohl drei Sachverständige mit der Begutachtung des Schadens als auch eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Durchsetzung der Mangelbeseitigungsansprüche. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer war den Auftragserteilungen jeweils nicht vorausgegangen. In der darauffolgenden Eigentümerversammlung wurden die Beauftragung der Gutachter sowie die bisherigen Kosten der Rechtsanwaltskanzlei genehmigt. Musste eine vorherige Beschlussfassung stattfinden?

Nein. Bei der Beauftragung eines Rechtsanwalts müssen der Gemeinschaft keine Alternativ- oder Vergleichsangebote vorliegen, selbst wenn statt einer Abrechnung nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) eine Honorarvereinbarung (beispielsweise Stundenhonorar) beschlossen werden soll. Vergleichsangebote sind bei anwaltlichen Leistungen regelmäßig kein tauglicher Maßstab, weil Aufwand und Endkosten vom Verlauf der Sache abhängen. Ein Beschluss ist daher nicht schon wegen fehlender „drei Angebote“ anfechtbar (Bundesgerichtshof V ZR 76/24). Entsprechendes gilt für die Beauftragung von Gutachtern oder Sachverständigen: Alternativangebote sind auch hier nicht zwingend. Eine vom Verwalter ohne vorherigen Beschluss veranlasste Maßnahme kann von den Wohnungseigentümern nachträglich genehmigt werden. Das liegt im Beschluss-Ermessen und ist nicht per se rechtswidrig. Jedenfalls ist die Nachgenehmigung rechtmäßig, wenn die genehmigte Maßnahme — wie in diesem Fall — selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Mietrecht

Kautionskonten im Studentenwohnheim

Besteht bei Wohnraum in einem Studentenwohnheim eine Pflicht des Vermieters, eine geleistete Kaution verzinslich anzulegen?

Nein. In Deutschland ist eine Mietkaution zwar grundsätzlich getrennt vom Vermögen des Vermieters anzulegen. Anfallende Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Kautionssumme (§ 551 Abs. 3 BGB). Für Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen sieht das Gesetz jedoch eine Ausnahme vor. In diesen Fällen besteht keine Pflicht zur Verzinsung der Sicherheitsleistung. Diese Ausnahme gilt, wenn es sich rechtlich tatsächlich um Wohnraum in einem Studentenwohnheim handelt — nicht bereits deshalb, weil der Mieter Student ist und eine gewöhnliche Wohnung oder WG anmietet.

Umlage der Stromkosten bei Wallboxen

Können im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für ein Wallbox-System im Mehrfamilienhaus neben den verbrauchsabhängigen Arbeitskosten auch die anteiligen Grundkosten des separaten Stromanschlusses sowie die Kosten für Lade-

beziehungsweise Abrechnungsreports des Wallbox-Betreibers auf die nutzenden Mieter umgelegt werden?

Ja. Die Arbeits- und Grundkosten des Stroms können umgelegt werden, wenn der Wallbox-Strom über einen separaten Anschluss läuft und die Umlage vertraglich vereinbart ist. Die Grundkosten (beispielsweise Grundpreis/Zählermiete der Stadtwerke) gelten dann als Teil der Stromkosten, dürfen aber nur auf die tatsächlichen Nutzer der Wallboxen verteilt werden, nicht auf alle Mieter. Der Umlageschlüssel muss sachgerecht sein, beispielsweise nach geladenen Kilowattstunden oder je Nutzer. Sowohl die Kosten für Lade-Reports als auch das Abrechnungssystem sind ebenfalls umlagefähig, sofern sie für die verbrauchsgenaue Abrechnung erforderlich, angemessen und vertraglich geregelt sind. Nicht umlagefähig sind hingegen Anschaffungs- und Installationskosten.

Betriebskostenabrechnung: Rückwirkende Änderung des Verteilungsschlüssels

Ist es rechtlich zulässig, die in den Mietverträgen bislang unterschiedlich geregelten Umlageschlüssel für die Betriebskostenpositionen „Pflege der Außenanlagen“ und „Winterdienst“ einheitlich für das gesamte Haus festzulegen und auch rückwirkend für die Betriebskostenabrechnung 2025 anzuwenden?

Nein. Eine einseitige Vereinheitlichung oder Umstellung des Umlageschlüssels für bestehende Mietverhältnisse nur durch den Vermieter ist rechtlich nicht möglich. Eine Änderung setzt die Zustimmung jedes einzelnen Mieters voraus und sollte nur schriftlich und mit Wirkung für die Zukunft erfolgen. Eine rückwirkende Anpassung für bereits abgerechnete Zeiträume ist im Regelfall nicht zulässig und aus praktischer Sicht problematisch. ■



Rechtsanwältin Annett Engel-Lindner
beantwortet Verwalter-Fragen:

Die Verwalter-Hotline der
Bundesgeschäftsstelle des IVD
Telefon: (030) 275726-20 oder 0151/57 21 36 57
E-Mail: verwalterhotline@ivd.net

Seminare der IVD-Bildungsinstitute und Akademien

IVD Bundesverband
Tel.: 030 27 57 26 0
info@ivd.net



Legende

-  Online
-  Präsenz
-  Hybrid

IVD Berlin-Brandenburg und IVD Mitte-Ost

Tel.: 030 89 73 53 64, info@ivd-bildungsinstitut.de



17.03.2026		Einführung in das Ertragswertverfahren	Stephanie Schäfer
18.03.2026		Rechtssichere WEG-Beschlussformulierung	Sebastian Wörner
19.03.2026		Zu groß für den Markt? Bewertung und Verkauf überdimensionierter Grundstücke in der Praxis	Martin Kausch
20.03.2026		Vorgehensweise eines Verkäufers - Eine strategische Roadmap in 6+1 Schritten	Steven Janz
24.03.2026		Fair vermieten, fair verwalten	Lisa Selmar, Alexander Thom
24.03.2026		Konzentrierter Arbeiten mit Aufmerksamkeitsmanagement	Lars Baus
26.03.2026		Der strategische Makler 2030 - in 90 Minuten wachgerüttelt	Nils Werner
27.03.2026		Pflichtschulung gem. KI-Verordnung	Eric Drissler

IVD Mitte

Tel.: 069 21 08 46 70, info@ivd-mitte.de



17.03.2026		Wohnungsabnahme rechtssicher gestalten - Übergabe, Rückgabe und aktuelle Rechtsprechung im Mietverhältnis	Prof. Dr. Andreas Saxinger
19.03.2026		Bauplanungsrecht für die Immobilienpraxis - Rechtssicher planen & entwickeln	RA Ulf Prechtel
20.03.2026		Kündigung von Mietverhältnissen rechtssicher durchführen	RA Nico Bergerhoff
24.03.2026		Gewerberaummietrecht aktuell - Rechtssicher gestalten, abrechnen und beenden	RA Stefan Schneider
24.03.2026		AGB für Maklerunternehmen	RA Johannes Engel
25.03.2026		Verkehrssicherheitsprüfung von Immobilien, Bäumen und Spielgeräten - Rechtssicher handeln, Schäden vermeiden	Johannes Gerschermann

IVD Nord

Tel.: 040 35 75 99 0, info@ivd-nord.de



17.03.2026		Einführung ins Ertragswertverfahren	Stephanie Schäfer
19.03.2026		Zu groß für den Markt? Bewertung und Verkauf überdimensionierter Grundstücke in der Praxis	Martin Kausch
24.03.2026		Konzentrierter Arbeiten mit Aufmerksamkeitsmanagement	Lars Baus
26.03.2026		Der strategische Makler 2030 - in 90 Minuten wachgerüttelt	Nils Werner
27.03.2026		Pflichtschulung gem. KI-Verordnung	Eric Drissler
15.04.2026		IVD Nord Mitgliederversammlung 2026	
15.04.2026		Gesetzlich gefordert, strategisch wichtig - Psychische Gefährdungsbeurteilung professionell umsetzen	Andreas Müller
15.04.2026		Die optimale Aufteilung von Gebäude- und Bodenanteil	Andreas Habath



17.03.2026	🌐	Wohnungsabnahme rechtssicher gestalten - Übergabe, Rückgabe und aktuelle Rechtsprechung im Mietverhältnis	Prof. Dr. Andreas Saxinger
19.03.2026	🌐	Bauplanungsrecht für die Immobilienpraxis - Rechtssicher planen & entwickeln	RA Ulf Prechtel
20.03.2026	🌐	Kündigung von Mietverhältnissen rechtssicher durchführen	RA Nico Bergerhoff
24.03.2026	🌐	Gewerberaummietrecht aktuell - Rechtssicher gestalten, abrechnen und beenden	RA Stefan Schneider
25.03.2026	🌐	Verkehrssicherheitsprüfung von Immobilien, Bäumen und Spielgeräten - Rechtssicher handeln, Schäden vermeiden	Johannes Gerschermann
13.04.2026	🌐	Verwalterkongress	



17.03.2026	🌐	Pimp your voice - Besser sprechen in 90 Minuten	Sakia Rutner
18.03.2026	🌐	Mietrecht - Vertragsschluss mit Einzelpersonen u. Personenmehrheiten, Dauer Untermiete	RA Hans-Ulrich Niepmann
19.03.2026	🌐	Schimmelpilz in Gebäuden - Was nun?	RA Andreas Schmidt
24.03.2026	🌐	Gehirngerecht präsentieren im Vertrieb	Daniel Straetmans
25.03.2026	🌐	Akquiseturbo Wertermittlung - Die 5 besten Marketingwerkzeug	Andreas Habath
26.03.2026	🌐	Vorsorgende Immobilienübertragung	RA Nils Tholen
31.03.2026	🌐	Energetische Sanierungen	Primus Spiegelhalter



17.03.2026	🌐	Restnutzungsdauerverkürzung in der Immobilienbewertung	
17.03.2026	🌐	Bewertung von Immobilien mit Lärmbelastung	
17.03.2026	🌐	Grundlagen/Standards der normierten Verfahren – Vorbereitungsseminar für Immobiliensachverständige	
18.03.2026	🌐	Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen im Wohn- und Gewerberaummietrecht	
21.03.2026	📄	Flexible Erstellung von Immobilienwertgutachten im MS Excel: Workshop für Praktiker*innen	
24.03.2026	🌐/📄	Technisches Gebäudemanagement II: Technik und technische Anlagen	
24.03.2026	🌐	Bewertung von Belastungen – Vorbereitungsseminar für Immobiliensachverständige	



26.03.2026	🌐	Berater Internationale Immobiliengeschäfte (IHK)	
30.03.2026	🌐	Verwaltung von Wohnungseigentum	
13.04.2026	🌐/📄	Geprüfter Immobilienbewerter (IHK)	
13.04.2026	🌐	Geprüfter Immobilienmakler (IHK)	
15.04.2026	🌐/📄	Geprüfter Immobilienmakler (IHK)	
18.05.2026	🌐/📄	Immobilien-Projektentwickler & Projektmanager Bestandsimmobilien (IHK)	
18.06.2026	🌐	Wertermittlung II	
22.06.2026	🌐/📄	Unternehmensführung	
10.08.2026	🌐	Verwaltung für Gewerbeimmobilien	
17.08.2026	🌐	Geprüfter Immobilienbewerter (IHK)	

Die vollständigen Seminarprogramme der Regionalverbände und Akademien finden Sie auf ivd.net.

Bundesverband



IVD Bundesverband Präsidium

Präsident:
Dirk Wohltorf
Stellvertreter:
Axel Quester,
Markus Jugan,
Jeanette Kuhnert,
Robert Vesely

Bundesgeschäftsstelle

Bundesgeschäftsführerin:
Carolin Hegenbarth
Littenstrasse 10
10179 Berlin
Tel.: 030 27 57 26 0
Fax: 030 27 57 26 49
Internet: ivd.net
E-Mail: info@ivd.net

IVD Nord

Vorsitzende:
Anika Schönfeldt-Schulz
Geschäftsführer:
Peter-Georg Wagner
Colonnaden 29 /
Büschstraße 12
20354 Hamburg
Tel.: 040 35 75 99 0
Fax: 040 35 58 95
E-Mail: info@ivd-nord.de
Internet:
www.ivd-nord.de

IVD Mitte

Vorsitzender:
Jörg Wanke
Geschäftsführer:
Johannes Engel
Zeil 46
60313 Frankfurt
Tel.: 069 28 28 23
Fax: 069 28 09 79
E-Mail:
info@ivd-mitte.de
Internet:
www.ivd-mitte.de

IVD Berlin- Brandenburg

Vorsitzende:
Kerstin Huth
Geschäftsführer:
Nils Werner
Knesebeckstraße 59-61
10719 Berlin
Tel.: 030 89 73 53 64
Fax: 030 89 73 53 68
E-Mail: info@ivd.berlin
Internet:
www.berlin.ivd.net

IVD West

Vorsitzender:
Burkhard Blandfort
Geschäftsführer:
Jörg Utecht
Von-Werth-Str. 57
50670 Köln
Tel.: 0221 95 14 97 0
Fax: 0221 95 14 97 9
E-Mail:
info@ivd-west.net
Internet:
www.ivd-west.net

IVD Mitte-Ost

Vorsitzender:
Martin Schatz
Geschäftsführerin:
Madlen Bestehorn
Ferdinand-Lassalle-
Straße 15
04109 Leipzig
Tel.: 0341 6 01 94 95
Fax: 0341 600 38 78
E-Mail: info@ivd-mitte-ost.net
Internet:
www.ivd-mitte-ost.net

IVD Süd

Vorsitzender:
Martin Schäfer
Geschäftsstelle Bayern
Geschäftsführer:
Ralf Sorg
Gabelsbergerstraße 36
80333 München
Tel.: 089 29 08 20 0
Fax: 089 22 66 23
E-Mail:
info@ivd-sued.net
Internet:
www.ivd-sued.net

Geschäftsstelle
Baden-Württemberg
Geschäftsführer:
Sacha Volz
Calwer Straße 11
70173 Stuttgart
Tel.: 0711 81 47 38 0
Fax: 0711 81 47 38 28
E-Mail:
info@ivd-sued-bw.net
Internet:
www.ivd-sued.net

Impressum

AIZ Das Immobilienmagazin

begründet als „Allgemeine
Immobilien Zeitung“ vom
Ring Deutscher Makler
im Jahr 1924



Herausgeber:

IVD Service GmbH für den IVD Bundesverband,
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Tel.: 030 38 39 91 80, Fax: 030 38 30 25 29,
E-Mail: info@ivd-service.net

Redaktion:

Stephen Paul (Chefredaktion, Vi.S.d.P.)
Jan Kricheldorf, Adrian M. Darr, Lydia Gebel
Christina Haag (Design)
Littenstraße 10, 10179 Berlin,
Tel.: 030 80 95 20 88 6, Fax: 030 80 95 20 88 9,
E-Mail: redaktion@aiz.digital

Verlag:

IVD Service GmbH,
Littenstraße 10, 10179 Berlin,
Tel.: 030 38 39 91 80, Fax: 030 38 30 25 29,
E-Mail: info@ivd-service.net
Konto: Deutsche Bank,
Konto-Nr. 921 70 000, BLZ 100 700 24

Anzeigen:

berndt medien GmbH,
Marco Berndt
Sürther Hauptstraße 80, 50999 Köln
Tel.: 02236 87 11 10, Fax: 02236 87 11 119,
E-Mail: kontakt@berndt-medien.de

Technische Herstellung:

Druckerei Silber Druck GmbH & Co. KG,
Otto-Hahn-Straße 25, 34253 Lohfelden
Tel.: 05 61 52 007 0, Fax: 52 007 20,
E-Mail: info@silberdruck.de

Gestaltung:

Wordliner GmbH | Content · Video · Marketing
Tel.: 030 80 95 20 88 6
E-Mail: aiz@wordliner.com

Erscheinungsweise:

Zehn Mal im Jahr

Bezugspreis: Jährlich 75 Euro (inkl. MwSt.) zzgl. Versandkosten;
Einzelpreis 9,20 Euro (inkl. MwSt.) zzgl. Versandkosten.
Für Mitglieder des IVD Bundesverband ist der Bezugspreis im
Mitgliedsbeitrag enthalten.

Bestellungen: Beim Verlag: Abbestellungen müssen einen
Monat vor Ablauf des Kalenderjahres beim Verlag vorliegen.
Erfüllungs- und Zahlungsort ist Berlin.
Gerichtsstand ist Berlin.

Zuschriften: Für die Redaktion bestimmte Zuschriften sind
nur an die Adresse des Herausgebers zu richten. Honorare
werden nur bei ausdrücklicher Vereinbarung gezahlt. Für
unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Gewähr
übernommen. Mit der Annahme eines Manuskriptes gehen
sämtliche Verlagsrechte auf den Verlag über.

Hinweis: Trotz sorgfältiger Auswahl der Quellen kann für die
Richtigkeit des Inhalts keine Haftung übernommen werden.
Sämtliche mit Verfasserangaben versehenen Beiträge stellen
nur die Meinungsäußerung des Verfassers dar, nicht die
des Herausgebers oder der Redaktion. Produktberichte
unterliegen nicht der Verantwortung der Redaktion. Dort
gemachte Angaben dienen der Unterrichtung und sind keine
Aufforderungen zum Kauf und Verkauf. Aus der Nennung
von Markenbezeichnungen in dieser Zeitschrift können
keine Rückschlüsse darauf gezogen werden, ob es sich um
geschützte oder um nicht geschützte Zeichen handelt.

Copyright: Alle Urheber-, Nutzungs- und Verlagsrechte sind
vorbehalten. Das gilt auch für Bearbeitungen von gerichtli-
chen Entscheidungen und Leitsätzen. Der Rechtsschutz gilt
auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen.
Sie bedürfen zur Auswertung ausdrücklich der Einwilligung
des Herausgebers.

Internet:

ivd.net
ISSN 1864-7847

Das nächste AIZ-Immobilienmagazin erscheint Anfang April.



**Deutsche
Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg**

... wo Wissenschaft
auf berufliche Praxis
trifft!



**NEUER
Studiengang
ab 4. Mai 2026**

Eisenbahnstraße 56
D-79098 Freiburg
Telefon 0761/20755-0
E-Mail akademie@dia.de

www.dia.de

Studiengang Projektentwickler*in (DIA)

KONZENTRIERTE THEORIE & PRAXISNAH

- **Fachwissen von Branchenexperten**
- **Projektentwicklung und -steuerung**
- **Berufsbegleitend & kompakt**

