

FEBRUAR 2026

INHALT

Lipinski-Mießner. CO₂-Kosten im Gebäudesektor: Die neuen Belastungen und ihre Folgen für den Immobilienmarkt

..... Seite 2

Lipinski-Mießner. Wie macht der Verwalter die Berechnung praktisch?

..... Seite 2

Seminare

Haselbauer. Der Vollzug des notariellen Kaufvertrages in der Praxis – eine Erläuterung für Makler

..... Seite 3

Brückner. Mietminderungen – Voraussetzungen, Geltendmachung, Verlust, Durchsetzung, Reaktionen

..... Seite 3

Pusch/Plischkowsky/Oschatz. Seminarserie: Energetische Immobilien-Sanierung

..... Seite 4



IMPRESSUM

RDM KOMPAKT
Informationsbeilage des
Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030 / 213 20 89
Telefax 030 / 216 36 29
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

Spitz auf Knopf



MARKUS GRUHN
Immobilien

Kolumne von Georg Gafron



Foto: bluejayphoto/Stock
Foto Gafron: Wikipedia

Mit freundlicher Unterstützung von
Markus Gruhn Immobilien e. Kfm.
Kaiserdamm 18, 14057 Berlin
Tel. 030-326 729 14
www.markusgruhnimmobilien.de

Krisengewitter

Längst muss auch dem Letzten klar geworden sein: Deutschland ist ein Sanierungsfall! Auch noch so viele aus Schulden finanzierte Geldspritzen werden es nicht aus der Krise führen. Ohne tiefgreifende Reformen und schmerzhaft Korrekturen ist der bereits leckgeschlagene Tanker nicht wieder flott zu machen.

Die Probleme sind bekannt: weltweit höchste Steuersätze, eine erdrückende Bürokratie für die Unternehmen und eine zu geringe Arbeitsproduktivität. Die immer noch drittstärkste Volkswirtschaft der Welt schleppt sich mit deutlichen Zeichen von Siechtum und von ihrer Substanz zehrend dahin!

Mit immer drastischeren Worten beschreibt Kanzler Merz die Lage: Wir sind zu teuer, wir arbeiten zu wenig (200 Stunden weniger als beispielsweise in der Schweiz), wir haben die längsten Urlaube in Europa, wir sind zu verwöhnt und bei all dem gewohnt, dass der Staat es schon irgendwie richten wird. Gleichzeitig wächst das Bewusstsein, dass die defizitären Sozialsysteme auf Dauer nicht aufrechtzuerhalten sind.

Während die Politik aus machtpolitisch-opportunistischen und ideologischen Motiven zögert, die wirklich notwendigen Weichenstellungen zu

vollziehen, reagiert die Gesellschaft auf ihre Weise. Immer mehr Unternehmer ziehen die Konsequenzen und wandern mit ihren Betrieben nebst Kapital ab. Gleichzeitig verlassen qualifizierte Fachkräfte Deutschland, während die Insolvenzen und damit auch die Arbeitslosenzahlen steigen.

Über dem Land liegt eine düstere Stimmung: eine Mischung aus Frustration, Enttäuschung und einer grundsätzlichen Unzufriedenheit, die den politischen Rändern rechts und links Auftrieb gibt.

Ein für unser Land existentieller Sektor scheint dabei nahezu übersehen zu werden. Deutschland verfügt bekanntlich über keine nennenswerten Rohstoffe, unser wesentliches Kapital liegt in den Köpfen – das legendäre Qualitätslabel „Made in Germany“ war über Jahrzehnte das Werk kluger Erfinder, fleißiger Arbeiter und hochmotivierter Generationen nach dem Kriege. Die Quelle dafür war ein exzellentes Bildungssystem. Doch was ist daraus geworden, wo bleibt der Aufschrei von Politik und Medien? Von PISA-Studie zu PISA-Studie sinken die Standards unserer Schulabgänger. Berlin ist eines der Schlusslichter.

Die Wirtschaft sucht dringend nach Lehrlingen, findet aber immer weniger



geeignete Bewerber – Wissen und Einstellungen reichen nicht aus! Doch nur, wer im internationalen Wettbewerb mithalten kann, besteht die Herausforderungen.

Auch die Universitäten klagen über mangelnde Leistung und Motivation der Studienanfänger. Längst sehen sich auch deutsche Unternehmen auf dem internationalen Arbeitsmarkt um. An der Spitze der begehrten Zuwanderer stehen zurzeit hochmotivierte Menschen aus Indien.

Die Kulturhoheit der Länder in Fragen des Bildungssystems verschleiert das Problem in seiner Dimension. Konzentrierter Handlungsbedarf ist dringend geboten! Wo liegen die Ursachen? Welche Irrwege wurden beschritten? Womuss im Grundsätzlichen korrigiert werden?

Kongresse, wie der von bundesweit 250 Schülervvertretungen in Berlin veranstaltete unter dem Motto „Was tun gegen Leistungsdruck und Schulstress?“, sind damit allerdings nicht gemeint.

CO₂-Kosten im Gebäudesektor: Die neuen Belastungen und ihre Folgen für den Immobilienmarkt

Die CO₂-Bepreisung wirkt auf viele Eigentümer, Verwalter und Makler bis heute wie ein technisches Spezialthema, das irgendwo zwischen Klimapolitik, Heizkosten und EU-Regulierung schwebt. Tatsächlich handelt es sich aber um ein einfaches Prinzip mit weitreichenden Folgen: Fossile Energie soll teurer werden, damit Sanierungen und Effizienzmaßnahmen wirtschaftlich attraktiver werden. Genau deshalb wird beim Heizen mit Gas, Öl oder Kohle ein Preis auf den CO₂-Ausstoß gelegt. Dieser Preis spiegelt nicht einen Marktwert des Brennstoffs wider, sondern die politischen Kosten, die der Verbrauch verursachen soll.

Bis 2027 wird dieser Preis in Deutschland noch staatlich festgelegt. Im Brennstoffemissionshandelsgesetz ist eine feste Preistaffel verankert, die heute bei 55 Euro pro Tonne CO₂ liegt und im kommenden Jahr auf bis zu 65 Euro steigen kann. Damit ist

klar: Das fossile Heizen wird planbar, aber stetig teurer. Für Eigentümer bedeutet das höhere laufende Kosten, die vor allem bei energetisch schlechteren Beständen spürbar sind. Seit 2023 dürfen diese Kosten zudem nicht mehr vollständig an die Mieter weitergegeben werden; das sogenannte Zehn-Stufen-Modell weist bei schlechten Energiekennwerten bis zu 95 Prozent der CO₂-Kosten dem Vermieter zu. Ein sanierungsbedürftiges Gebäude führt daher zwangsläufig zu finanziellen Mehrbelastungen.

Ab 2028 ändert sich das System grundlegend*. Dann greift das neue europäische Emissionshandelssystem ETS-2, das erstmals auch den Gebäudebereich und den Verkehr umfasst. Der entscheidende Unterschied ist, dass der CO₂-Preis dann nicht mehr politisch festgelegt wird, sondern durch Auktionen entsteht. Energiehändler müssen Emissionsrechte ersteigern, und je knapper diese Rechte sind, desto höher steigt der Preis. Experten rechnen für die kommenden Jahre mit 100 bis 250 Euro je Tonne CO₂, langfristig sogar deutlich mehr. Eine Preisobergrenze existiert nicht. Damit entsteht für Eigentümer eine neue Unsicherheit: Die Heizkosten hängen künftig nicht mehr von nationalen Preisstufen ab, sondern von einem europäischen Zertifikatemarkt, dessen Regeln politisch gewollt jährlich verschärft werden.

Europa geht damit einen Sonderweg. Während große Volkswirtschaften



Wie macht der Verwalter die Berechnung praktisch?

Für die CO₂-Kostenverteilung ist der tatsächlich verursachte CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter und Jahr ausschlaggebend. Grundlage sind drei Daten: der Jahresverbrauch des eingesetzten Brennstoffs, der gesetzlich festgelegte Emissionsfaktor und die beheizte Fläche des Gebäudes. Aus dem Verbrauch und dem Emissionsfaktor wird zunächst die gesamte CO₂-Menge des Gebäudes ermittelt, anschließend durch die Fläche geteilt und so der spezifische Ausstoß in kg CO₂/m²/a berechnet.

Dieser Wert entscheidet über die Zuordnung in das 10-Stufen-Modell des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes. Das Modell legt verbindlich fest, welcher Anteil der CO₂-Kosten vom Vermieter und welcher vom Mieter zu tragen ist. Die vollständige Stufentabelle ist in der Anlage zum CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) veröffentlicht und dort jederzeit einsehbar.

Der Emissionsfaktor selbst ist in der Anlage 9 zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbindlich festgelegt; für Erdgas beträgt er 0,202 kg CO₂ pro kWh. Der Brennstofflieferant ist verpflichtet, den verwendeten CO₂-Faktor in der Rechnung oder im zugehörigen Informationsblatt anzugeben.

Nehmen wir beispielsweise an, ein Gebäude habe im Abrechnungsjahr 150.000 kWh Erdgas verbraucht. Multipliziert man diesen Verbrauch mit dem Emissionsfaktor von 0,202 kg CO₂/kWh, ergibt sich ein jährlicher Ausstoß von rund 30 Tonnen CO₂. Verteilt auf 500 m² beheizte Fläche entspricht das 60 kg CO₂/m²/a. Damit liegt das Gebäude in der höchsten Stufe des 10-Stufen-Modells, sodass der Vermieter 95 % der CO₂-Kosten zu tragen hätte und 5 % auf die Mieter entfallen. Bei einem CO₂-Preis von 55 €/t entstehen Gesamtkosten von 1.650 € pro Jahr, wovon 1.567,50 € beim Vermieter verbleiben und 82,50 € auf die Mieter umzulegen sind.

*) Der Start des EU-Emissionshandelssystems ETS-2 war ursprünglich für den 1. Januar 2027 vorgesehen. Im Zuge der Überarbeitung des Europäischen Klimagesetzes haben Rat und Europäisches Parlament jedoch eine Verschiebung auf das Jahr 2028 vereinbart, vgl. Rat der Europäischen Union, Dokument ST 17086/25 INIT, Vorschlag zur Änderung der Verordnung (EU) 2021/1119 (Europäisches Klimagesetz).



wie die USA, China oder Indien entweder gar keinen CO₂-Preis erheben oder ihn nur in einzelnen Sektoren und zu deutlich niedrigeren Kosten anwenden, setzt die EU konsequent auf hohe Preisimpulse. Für energieintensive Industrien versucht die EU diesen Wettbewerbsnachteil über den CO₂-Grenzausgleich (CBAM) abzufedern. Für private Haushalte und den Gebäudesektor gibt es diesen Schutz jedoch nicht. Wer ein unsaniertes Gebäude besitzt und mit Gas oder Öl heizt, trägt die Kosten vollständig selbst – entweder unmittelbar oder über die eingeschränkte Umlagefähigkeit.

Für die Immobilienpraxis bedeutet das: Die Energieeffizienz eines Gebäudes wird zu einem realen Kostenfaktor. Ein Haus mit schlechtem Energieausweis verursacht nicht nur höhere Heizkosten, sondern zwingt den Eigentümer künftig zu erheblichen CO₂-Zahlungen, die sich Jahr für Jahr erhöhen können. Das wirkt sich unmittelbar auf Kaufentscheidungen aus. Käufer verlangen Zahlen, keine Etiketten. Sie möchten wissen, welche CO₂-Belastung bei einem Preis von 100, 200 oder 300 Euro pro Tonne entsteht und wie viel davon auf sie beziehungsweise auf den Vermieter entfällt. Makler und Verwalter müssen darauf dann die Antworten haben, denn der CO₂-Preis ist inzwischen ein fester Bestandteil der wirtschaftlichen Bewertung eines Objekts.

Aus Verwaltersicht liegt die Herausforderung der CO₂-Bepreisung weniger in der gesetzlichen Systematik als in ihrer praktischen Umsetzung im Bestand. Neue Abrechnungsprozesse, uneinheitliche Verbrauchsdaten und Erwartungskonflikte zwischen Mietern und Eigentümern führen zu erheblichem Erklärungs- und Koordinationsaufwand, der sich in Wohnungseigentümergeinschaften durch notwendige Mehrheitsentscheidungen zusätzlich verschärft.

Damit verändert sich auch der Markt. Denn Sanierungen werden nicht mehr nur aus ideologischen oder energetischen Gründen interessant, sondern

aus handfesten wirtschaftlichen. Ein energieeffizientes Gebäude ist künftig nicht nur leichter zu vermarkten, sondern lässt sich auch besser einwerten, weil Käufer die erwartbaren CO₂-Kosten inzwischen unmittelbar in ihre Preisentscheidungen einbeziehen. Für Makler bedeutet das: Energieeffizienz wird zu einem zentralen Verkaufsargument, während unsanierter Bestand nicht nur höhere laufende Belastungen verursacht, sondern auch zu spürbaren Preisabschlägen und längeren Vermarktungszeiten führt. Wer hingegen unsanierten Bestand hält, muss mit steigenden Kosten und Wertverlusten rechnen. Die CO₂-Bepreisung ist damit kein abstraktes Klimainstrument mehr, sondern ein handfestes Kosten- und Steuerungsinstrument, das den deutschen Immobilienmarkt langfristig prägen wird.

Noch deutlicher werden die Folgen, wenn man die europäische CO₂-Politik im internationalen Kontext betrachtet. Denn diese Politik wird in dieser Form weltweit nahezu ausschließlich in der EU praktiziert. Private Haushalte und Eigentümer tragen die finanzielle Hauptlast eines Systems, das international keine Entsprechung hat und bei dem unklar ist, ob die erhofften Klimawirkungen tatsächlich eintreten. Das Emissionshandelssystem ETS-2 setzt bewusst auf dauerhafte Kostensteigerungen, ohne den Betroffenen verlässliche Planungssicherheit zu geben. Während Unternehmen in anderen Weltregionen von billiger, oft emissionsintensiver Energie profitieren, werden Eigentümer in Europa mit stetig steigenden CO₂-Kosten, verschärften Regulierungen und immer komplexeren Nachweispflichten konfrontiert. Das Risiko besteht darin, dass die Belastungen schneller wachsen als die technischen und finanziellen Möglichkeiten, Gebäude tatsächlich umzurüsten. Der CO₂-Preis wird damit nicht nur zum Lenkungsinstrument, sondern auch zu einem realen Standortnachteil, der den Immobilienbestand und seine Eigentümer über Jahrzehnte strukturell belasten kann.

RA Axel Lipinski-Mießner

Präsenzseminar

Der Vollzug des notariellen Kaufvertrages in der Praxis – eine Erläuterung für Makler

Nach einer erfolgreichen Vermittlung einer Immobilie ist die Tätigkeit des Maklers eigentlich beendet. In der Praxis betreuen Makler ihre Kunden jedoch häufig bis zum vollständigen Vollzug weiter, erläutern und arbeiten auch in der Abwicklung des Kaufvertrages zu. Gut zu wissen ist für diesen Fall, wie eigentlich der Vollzug eines Kaufvertrages in der notariellen Praxis verläuft und welche wesentlichen Abwicklungshürden zu nehmen sind.



Dieses Seminar soll

- die wesentlichen Schritte einer Kaufvertragsabwicklung darstellen,
- eine zeitliche Einordnung des Vollzuges geben und
- den wesentlichen strukturellen Aufbau eines Kaufvertrages erläutern sowie
- Schnittstellen zu beteiligten Behörden beleuchten.

Zielgruppe: Immobilienmakler

Referentin: Rechtsanwältin & Notarin Dr. Sabine Haselbauer, Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht, MSc. Real Estate Management, Schillstraße 10, 10785 Berlin

Termin: 19. Februar 2026, 11 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	110 €
Externe	180 €

Online seminar

Mietminderungen – Voraussetzungen, Geltendmachung, Verlust, Durchsetzung, Reaktionen

Der Vermieter muss dem Mieter während der Mietvertragszeit die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten.



Tritt ein Mangel an die Mietsache auf, muss der Vermieter umgehend tätig werden, um diesen zu beseitigen und sich so vertragsgemäß zu verhalten.

Dem Mieter stehen eine Vielzahl von Rechten und Ansprüchen zur Verfügung, den Vermieter auf Erfüllung seiner miet-



vertraglichen Hauptleistungspflicht anzuhalten. Der Mieter muss aber auch ihm bekanntgewordene Mängel dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Anderenfalls läuft er Gefahr die ihm zugestanden Rechte zu verlieren.

Obwohl der Gesetzgeber den Mieter lediglich zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters verpflichtet, wird von ihm unter bestimmten Voraussetzungen auch eine – dann aktive – Mitwirkung bei der Mangelbeseitigung gefordert. Das Seminar ermöglicht einen sicheren Umgang mit der Thematik.

Inhalte des Seminars:

- Gesetzliche und vertragliche Regelungen zur Mängelgewährleistung

- Entstehung und Feststellung von Mängeln an der Mietsache
- Mängelanzeige des Mieters beim Vermieter (Form, Frist und Inhalt)
- Ankündigung und Durchführung der Besichtigung des Mangels
- Ankündigung und Durchführung der Mangelbeseitigung und Mangelbeseitigungskontrolle
- Ankündigung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen
- Duldung des Mieters von Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters
- Beschränkung des Minderungsrechts bei energetischer Modernisierung
- Verlust von Rechten und Ansprüchen

wegen Verstoßes gegen Duldungspflichten

- Mangelbeseitigungsmaßnahmen des Mieters
- Prozessuale Durchsetzbarkeit der Rechte/Ansprüche der Mietvertragsparteien

Referent: Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Berlin, Mitglied im Vorstand des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland www.vermieterexperte.de

Termin: 29. April 2026, 10 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €

Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“

Seminarserie: Energetische Immobilien-Sanierung



Modul 1 – Grundlagen und gesetzliche Rahmenbedingungen

Dieses Modul der Seminarserie vermittelt einen Überblick über energetische Gebäudeeigenschaften, Energieausweise und deren Bewertung. Außerdem werden die wichtigsten Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erklärt sowie die Unterschiede zwischen BEG-Einzelmaßnahmen, ganzheitlichen Strategien und dem iSPF. Dazu gibt es einen kompakten Einblick in BAFA- und KfW-Fördermöglichkeiten.

Inhalt:

- Energetische Gebäudeeigenschaften bewerten und Potenziale erkennen – Energieausweise: Arten, Anforderungen, Interpretation
- Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Relevanz für Bestandsgebäude und Austauschpflichten von Heizsystemen
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – Einzelmaßnahmen vs. ganzheitliche Sanierungsstrategien
- iSPF – individueller Sanierungsfahrplan – Grundlagen verstehen
- Förderungen richtig nutzen – BAFA und KfW
- Fragerunde

Referenten: Matthias Pusch, Kai Plischkowsky von der p2partner – Energie- und Immobilienberatung

Termin: 19. März 2026, 11 bis 12.30 Uhr

Modul 2 – Praxisfall: Bewertung eines Bestandsgebäudes

In diesem Modul der Seminarserie wird ein reales Bestandsgebäude analysiert und typische Sanierungsmaßnahmen wie Dämmungen oder Fenstersanierungen bewertet. Zudem werden Austauschpflichten alter Heizsysteme sowie die Möglichkeiten von Wärmepumpen und Fernwärme behandelt. Wirtschaftlichkeit, CO₂-Kosten und die kommunale Wärmeplanung runden das Modul ab.

Inhalt:

- Sanierungsmaßnahmen planen und deren Wirtschaftlichkeit einschätzen – Dach-, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Fenster
- Austauschpflichten alter Heizsysteme – Lösungen mit einer Wärmepumpe und Fernwärme
- CO₂-Kosten bei fossilen Lösungen – Wirtschaftliche Risiken bewerten
- Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen – Amortisation, Energiepreisentwicklung
- Kommunale Wärmeplanung – Bedeutung und Anwendung
- Fragerunde

Referenten: Matthias Pusch und Jörg Oschatz von der p2partner – Energie- und Immobilienberatung

Termin: 16. April 2026, 11 bis 12.30 Uhr

Modul 3 – Wärmepumpenfähigkeit in Liegenschaften

In diesem Modul der Seminarserie geht es darum, Wärmepumpen in Bestandsgebäuden realistisch einzuschätzen. Behandelt werden technische Voraussetzungen wie Heizlastberechnung, hydraulischer Abgleich, Schall- und Platzanforderungen sowie der Stromanschluss. Zusätzlich werden Wirtschaftlichkeit, PV-Integration und die aktuellen Förderbedingungen kompakt dargestellt.

Inhalt:

- Funktionsweise & Typen – Grundlagen und Einsatzmöglichkeiten
- Voraussetzungen im Bestandsbau – Heizlastberechnung und hydraulischer Abgleich als Förderbedingung
- Einsatzfähigkeit im Bestandsobjekt – Schall, Platzbedarf, Stromanschluss
- Wirtschaftlichkeit und Lebenszykluskosten – Photovoltaik-Integration & Stromkostenoptimierung
- Förderbedingungen für Wärmepumpen – Antragsverfahren und Beauftragung von Angeboten
- Fragerunde

Referenten: Matthias Pusch und Jörg Oschatz von der p2partner – Energie- und Immobilienberatung

Termin: 28. Mai 2026, 11 bis 12.30 Uhr

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter, Fachkräfte der Immobilien- und Bauwirtschaft

Teilnahmegebühren je Termin:

RDM-Mitglieder	75 €
Externe	150 €

