

Carsten Herz Frankfurt

Monatlang herrschte große Unsicherheit – weder Politiker noch Bürger wussten genau, wie das geplante neue Heizungsgesetz aussehen sollte. Doch nach monatelangem Streit hat sich die Regierung jetzt auf die Eckpunkte einer Reform geeinigt. Das veränderte Regelwerk heißt inzwischen offiziell Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG).

Die wichtigste Neuerung: Den Bürgern wird nicht mehr vorgeschrieben, dass sie ihre neuen Heizungen mit mindestens 65 Prozent Ökoenergie betreiben müssen. Stattdessen sollen die Gasversorger schrittweise mehr Alternativen aus erneuerbarer Energie ins Netz bringen, zum Beispiel Biomethan und Wasserstoff.

Eigentümer und Käufer fragen sich nun, was die neue Regelung für sie bedeutet und ob sie sich auf dem Immobilienmarkt auswirken wird. Ökonomen und Immobilienexperten beantworten die wichtigsten Fragen.

Was bringt das Gesetz für Eigentümer?

Kai Warnecke, Präsident des Eigentümerverbandes Haus & Grund Deutschland, ist positiv gestimmt. Die Abschaffung des Heizungsgesetzes ermögliche es den Eigentümerinnen und Eigentümern von Immobilien, „die energetische Modernisierung orientiert am Zustand des Gebäudes und der künftigen Energieversorgung zu gestalten“. Der Experte betont: „Das ist ein gewaltiger Schritt in die richtige Richtung.“

Wer in Zukunft eine neue Heizung einbaut, kann neben einer Wärmepumpe, Fernwärme und hybriden Heizungsmodellen auch weiterhin eine moderne Gas- oder Ölheizung einbauen. Voraussetzung dafür ist, dass die Heizung ab dem 1. Januar 2029 einen „zunehmenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe“ nutzen wird.

Der Anteil an „klimafreundlichen Brennstoffen wie Biomethan und synthetischem Treibstoff“ muss ab 2029 bei mindestens zehn Prozent liegen. Den weiteren Anstieg plant die Koalition per Gesetz in drei Schritten festzulegen. Damit ist es nun Sache der Energieanbieter, Tarife mit einem entsprechenden Bio-Anteil anzubieten. Die Pflicht zum Umstieg auf klimafreundliche Alternativen wie eine Wärmepumpe entfällt demnach. Auch die Beratungspflicht beim Heizungstausch soll laut Unionsfraktionschef Jens Spahn abgeschafft werden.

Droht bei den Betriebskosten eine Kostenfalle?

Eigentümer werden weiterhin alles gut durchdenken müssen, bevor sie sich für eine neue Heizung entscheiden. Denn das Versprechen der Politiker, die Kosten für Haushalte bei einer fossilen Heizung nicht wesentlich zu erhöhen, ist nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) nicht zu halten.

Die Experten rechnen vor: Kurzfristig lasse sich die Grünasquote mit Biomethan erfüllen. Bald sei dann aber teurer Wasserstoff notwendig. Die Gasrechnung eines Zwei-Personen-Haushalts werde bis zum Jahr 2035 um rund 350 Euro steigen, prognostizieren die Ökonomen.

IW-Immobilien-Ökonom Ralph Henger warnt: „Die Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Betriebskosten dieser Anlagen ist enorm gestiegen.“ Es drohten erhebliche Mehrkos-

350

Euro

mehr könnten bis 2035 bei einem Zwei-Personen-Haushalt auf der Gasrechnung stehen, prognostizieren Ökonomen.



Immobilien

Was der Heizungsplan für den Wohnungsmarkt bedeutet

Union und SPD haben sich diese Woche auf Eckpunkte verständigt, wie die Deutschen künftig heizen sollen. Diese Änderungen kommen auf Eigentümer, Käufer und Mieter zu.

ten durch steigende CO₂-Preise (für Kohlendioxid), Quotenvorgaben und beim Gas durch steigende Netzentgelte.

Auch Tomas Peeters rät zur Vorsicht. Der Chef der Bilthouse-Gruppe, zu der der Finanzierer BauFi24 zählt, sagt: „Wer die kurzfristige Ersparnis beim Einbau gegen die langfristig steigenden Betriebskosten durch fossile Brennstoffe aufrechnet, könnte eine böse Überraschung erleben.“ Gesa Crockford, Geschäftsführerin des Portals Immoscout24, erwartet deshalb, dass es keinen sprunghaften Anstieg neuer Ölheizungen geben werde. „Das wird sich langfristig nicht rechnen.“ Die Verbraucher-

Heizung, Haus im Neckartal:
Schrittweise mehr Möglichkeiten.

zentrale empfiehlt, sich gut und unabhängig beraten zu lassen und keinesfalls übereilte Entscheidungen zu treffen.

Was heißt das für Mieter?

Für Mieter, die die Wahl ihrer Heizung nicht beeinflussen können, soll es laut dem Eckpunkteprogramm einen Schutz geben. Er soll überhöhte Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen verhindern. Allerdings mangelt es im Gesetz dazu bislang an konkreten Details.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) mahnt daher weiterhin, das Kostenrisiko dürfe nicht auf die Mieter abgewälzt werden. Die umlagefähigen

Heizkosten müssten begrenzt werden. Denn DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz weiß: „Besonders hart treffen hohe Energiepreise Mieterinnen und Mieter, die in Gebäuden mit hohen Energieverbräuchen wohnen.“

Werden unsanierte Altbauten wieder attraktiver?

„Kurzfristig ist der Druck zwar jetzt niedriger“, sagt IW-Experte Henger. Das dürfte unsanierte Bestandsobjekte wieder transaktionsfähiger und leichter verkäuflich machen. Ein genereller Attraktivitätsschub sei aber nicht zu erwarten, da schlechte Energieeffizienz ein Kosten- und Risikofaktor bleibe.

Häuser und Wohnungen, die kaum energetisch saniert wurden, gehörten in den vergangenen Jahren zu den großen Verlierern am Immobilienmarkt. Dennoch befürchtet auch Adalbert Pokorski, Gründer und Geschäftsführer der Wohnimmobilien-Investmentgesellschaft Greenwater Capital: „Bewertungsabschläge für ältere Heizungen werden sich nur temporär reduzieren.“

Dass energisch schlecht sanierte Häuser und Wohnungen kaum Käufer finden, wird sich wohl auch mit dem neuen Gesetz kaum verändern. „Sie müssen ja weiterhin modernisiert werden“, gibt Verbandspräsident Warnecke zu Bedenken. „Aber immerhin kann dies jetzt zielgerichtet erfolgen.“

Steigen die Immobilienpreise jetzt schneller?

Das wohl eher nicht. Denn „die Preise am Immobilienmarkt unterliegen zahlreichen Einflüssen“, begründet Warnecke und fügt hinzu: „Die Abschaffung des Heizungsgesetzes, die am Markt pauschal nicht messbar sein wird, ist nur einer von vielen.“ Auch IW-Experte Henger teilt diese Ansicht. Er räumt aber ein, dass ältere Bestandsobjekte mit alten fossilen Anlagen etwas weniger stark abgewertet werden dürften. Dabei hätten effiziente Objekte weiterhin ihren Vorteil.

Für Immobilienbesitzer sei es weiterhin wichtig, das Thema Werterhalt nicht zu unterschätzen, sagt Peeters. Banken und Finanzierungspartner schauten heute genauer denn je auf die energetische Beschaffenheit eines Objekts. „Eine Immobilie, die heute nicht zukunftsfähig saniert wird, ist morgen ein Risiko – sowohl für den Eigentümer als auch für den Kreditgeber“, sagt er. „Wir erwarten keinen spürbaren Preiseffekt durch die Reform“, glaubt auch Crockford.

Was passiert mit der Förderung?

Im Eckpunktepapier heißt es: Derzeit ist die Förderung der energetischen Sanierung von Gebäuden oder auch Wärmepumpen im Sinne der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) bis mindestens 2029 sichergestellt.

„Was danach gilt, ist jedoch völlig offen“, betont Henger. Das betreffe auch den Klimageschwindigkeitsbonus, der ab 2029 eigentlich laut Plan schrittweise bis 2037 abgeschmolzen werde. Warnecke empfiehlt zu prüfen, ob dann „eine Verpflichtung der Heizungshersteller zu Preistransparenz die Förderung ersetzen kann.“

SPD-Politiker Armand Zorn betont zudem, dass reine Öl- und Gasheizungen nicht Teil der geplanten Förderung seien, die bis 2029 gesichert sei. Die im Eckpunktepapier erwähnte „auskömmliche Förderung“ bis 2029 bezieht sich also ausschließlich auf klimafreundlichere Heizsysteme.

Melanie Weber-Moritz:
Der Deutsche Mieterbund fordert, umlagefähige Heizkosten zu begrenzen.

Carsten Herz Frankfurt

Einmal im Jahr erhalten Millionen Mieter vom Hauseigentümer eine Betriebskostenabrechnung – umgangssprachlich auch Nebenkostenabrechnung genannt. Und oft genug sorgt genau die für Streit, etwa wenn Kosten unrechtmäßig weitergegeben wurden. Der Zwist darüber dürfte nicht kleiner werden: Denn die Wohnnebenkosten steigen weiter. Worauf müssen Vermieter also achten – und was sollten Mieter prüfen?

Wichtige Frist versäumen

Die Mehrheit der Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2025 sollte an die gut 40 Millionen Mieter in Deutschland verschickt sein. Denn die Abrechnung muss spätestens zwölf Monate nach dem Ende des Abrechnungszeitraums im Briefkasten des Mieters liegen. Manche Verträge sehen jedoch andere Zeiträume als das Jahresende vor. Wird unterjährig abgerechnet, muss die Abrechnung zum

Private Vermieter vorne

Mietwohnungen in Deutschland, Anteil nach Art der Eigentümerschaft in Prozent

Privatpersonen	79%
Kommunale Unternehmen	6%
Private Unternehmen	6%
Wohnungsgenossenschaften	5%
Sonstige	3%

Basis: Zensus 2022
HANDELSBLATT Quelle: Haus & Grund Deutschland

Beispiel für den Zeitraum vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026 entsprechend erst am 30. Juni 2027 im Briefkasten liegen. Die Frist ist dabei keine Lappalie. Versäumt der Vermieter diese, wird es für ihn teuer: Der Mieter muss eine eventuelle Nachzahlung nicht leisten, hat umgekehrt aber Anspruch auf Auszahlung eines Guthabens – wenn die Vorauszahlungen höher waren als die angefallenen Betriebskosten.

Alle Nebenkosten an Mieter weiterreichen

Private Eigentümer stellen laut Daten des Eigentümerverbands Haus & Grund Deutschland mit einem Anteil von 79 Prozent die größte Vermietergruppe in Deutschland. Und gerade da kommt es häufig zu einem naheliegenden Fehler – etwa wenn jemand zwei Wohnungen besitzt und eine davon vermietet: „Ihre eigene Nebenkostenabrechnung können sie nicht einfach an die Mieter weitergeben“, sagt Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin von Haus & Grund. Umlagefähig sind nur einige genau bezeichnete Kostenarten. Dazu zählen neben Heiz- und Warmwasserkosten die Ausgaben für Müllabfuhr,

Immobilien

Die fünf großen Nebenkosten-Irrtümer

Die Abrechnung der Warmmiete sorgt häufig für Streit. Manche Fehler können Vermieter Tausende Euro kosten.



Grundsteuer, Versicherungen oder Hausmeistertätigkeiten. Hinzu kommen unter Punkt 17 „sonstige Betriebskosten“: Sie müssen im Mietvertrag ausdrücklich genannt und grundsätzlich umlagefähig sein.

Verwaltungskosten wie die Gehälter der Hausverwaltung und Büromaterialien müssen Vermieter dagegen selbst bezahlen. Auch Instandhaltungs- und Reparaturkosten gehören zu den Kosten, die der Vermieter in der Regel selbst tragen muss, wenn sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind. Praxistipp: Führen Sie eine separate Kostenstelle für nicht umlagefähige Kosten. So vermeiden Sie versehentliche Fehlzurechnungen.

Zu teure Dienstleistungsverträge abschließen

Selbst wenn die Kostenart umlagefähig ist, muss der Vermieter darauf achten, dass nicht ungewöhnlich teure Dienstleistungsverträge abgeschlossen werden. Ein wegweisendes Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 20. Januar 2026 (Az. 11 C 357/25) verpflichtete aus diesem Grund jetzt Vonovia zu einer Rückzahlung an eine Mieterin, die überhöhte Versicherungsbeiträge in ihrer Nebenkostenabrechnung moniert hatte. Der Dax-Konzern hatte zuvor über einen Zwischenhändler eine Gruppenversicherung für sämtliche 140.000 Berliner Wohneinheiten abgeschlossen. Daraufhin stiegen zwischen 2021 und 2023 die Versicherungskosten pro Quadratmeter von 0,36 auf 0,45 Euro. Obendrein erhielt der Zwischenhändler eine Provision von 20 Prozent, die Kosten dafür wurden vollständig weitergegeben.

Der Vermieter habe damit jedoch gegen das mierechtliche Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen, urteilten die Richter. Vermieter müssen also bei Abschluss eines Vertrags stets ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis berücksichtigen – sonst bleiben sie auf den Kosten sitzen.

Unzureichende Dokumentation der Belege

Viele Mieter erhalten lediglich eine Aufstellung der vom Vermieter getragenen Betriebskosten und eventuell eine Ableseübersicht der Heizkosten. Ob diese Beträge aber tatsächlich entstanden sind, „lässt sich aus der Abrechnung in der Regel nicht entnehmen“, führt Mietrechtsanwältin Gki-

zem Chousein aus. Deshalb gehöre zur Einsichts- und Kontrollbefugnis des Mieters das Recht auf Belegeinsicht in die Originalunterlagen. Vermieter müssen also in der Lage sein, die Originalunterlagen entweder in ihren Räumen oder in Räumlichkeiten des Verwalters offenzulegen.

CO₂-Kostenaufteilung falsch berechnen

Wer mit fossiler Energie wie Öl und Gas heizt, muss seit 2021 eine CO₂-Abgabe entrichten. Die Steuer auf den Ausstoß klimaschädlichen Kohlendioxids müssen sich Mieter und Vermieter teilen. Um einen Anreiz für energetische Sanierungen zu setzen, gilt dabei: Je besser die Energiebilanz eines Gebäudes, desto größer ist der Anteil des Mieters. Wie hoch die CO₂-Kosten sind, ist in der Abrechnung des Energieversorgers separat ausgewiesen. Der Vermieter muss in der Heizkostenabrechnung diese Berechnungen transparent ausweisen. Es müssen der Anteil an den Kohlendioxidkosten, der auf die Mietpartei entfällt, sowie die energetische Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung aufgeführt sein.

Immobilien

Hotelimmobilien

Urlaub In der Ferienanlage des Arbeitgebers
Fachkräftemangel. Kampf um Bewerber und Mitarbeiter. Zahlreiche DAX-Unternehmen und Mittelständler bieten ihren Mitarbeitern seit Jahren mit großem Erfolg kostengünstigen Zugang zu firmeneigenen Ferienimmobilien.
Phantastisches 4 Sterne Hotel, exklusive Ferienanlage im grünen Emsland mit malerischen Rad- und Wanderwegen, aufwendig restauriert, in Betrieb und ohne Investitionsstau, 35 motivierte Mitarbeiter und hervorragend geführt, Grundstückgröße ca. 7 ha, 54 Zimmer und Suiten, viel gelobte Küche, Wellnessbereich, Beauty Farm, Schwimmbad, Eventhalle mit Golfplatz, Innen-Fußballplatz, Bowlingbahn, 2 Tennisplätze, 2 Fußballplätze u.a.m., lichtdurchflutete Tagungsräume für 6-120 Personen, als Erholungswerk oder kombinierte Nutzung als Erholungswerk und Hotel, auf Wunsch einschließlich qualifizierter Hotelleitung und Personal zu verkaufen.
Tel.: 015110845333, email: info@trenomat.de

BERGHÜTTE/BAUERNHOF

BERGHÜTTEN in den **DOLOMITEN** zu verkaufen
mail: stueblerhof@gmail.com
Tel. +39 3486916397 Peter