



**vom 26.12.2023**

von Hanna Heim



## Das ändert sich 2024 für Hausbesitzer

Wer eine Immobilie besitzt, für den ändern sich im neuen Jahr einige Vorgaben. Vor allem das Heizungsgesetz verunsichert viele. Daneben gibt es aber noch einige andere Änderungen, die für Eigentümer und Vermieter wichtig sind.

Selten wurde so viel über ein Gesetz berichtet und diskutiert, wie über das Heizungsgesetz. Und obwohl es beschlossene Sache ist, sind noch immer nicht alle Unklarheiten ausgeräumt. Das merkt man beim Verband für Immobilienbesitzer "Haus und Grund" vor allem daran, dass aktuell täglich bis zu 20 Neuanmeldungen eingehen. "Es ist eine riesige Verunsicherung zu spüren", berichtet der Präsident, Rudolf Stürzer.

Seien es Energiethemen, Fragen rund um die Wärme, das Mietrecht oder zu Neubauten - Stürzer rät allen Eigentümerinnen und Eigentümern, Ruhe zu bewahren: "Eigentümern, die sich mit dem Verkauf ihres Anwesens befassen, müssen wir zurzeit raten, abzuwarten." Dafür gebe es mehrere Begründungen:

### 1. Immobilienpreise sinken noch

Zwar sinken die Immobilienpreise derzeit fast überall - das sei aber kein Grund zur Panik, so Stürzers Einschätzung. Denn im Vergleich dazu, wie die Preise in den vergangenen Jahren gestiegen sind, ist das Absinken eher marginal. Hinzukommt, dass verkaufswillige Eigentümerinnen und Eigentümer inzwischen eher froh sein dürften, wenn sie überhaupt Kaufinteressenten finden. Das hat mit dem zweiten Grund zu tun.

### 2. Unsicher, wie sich Kreditzinsen entwickeln

"Die Experten schätzen die Lage sehr verschieden ein", erklärt Stürzer. Es könne durchaus sein, dass die Kreditzinsen sich im neuen Jahr wieder nach unten bewegen, was wiederum mehr Menschen zu einem Kauf umstimmen könnte. Durch diese steigende Nachfrage könnten sich die Kaufpreise wieder stabilisieren.

### 3. Förder- und Zuschussmodelle für Sanierungen werden noch verhandelt

Wer ein neues Haus baut oder ein altes renoviert, der hofft in der Regel auf staatliche Zuschüsse. Erst Anfang 2023 waren die Richtlinien dafür umfassend erneuert worden. Nun stehen diese Änderungen wieder auf dem Prüfstand, vieles spricht dafür, dass sich hier 2024 einiges ändern könnte. Deshalb ist es ratsam, noch abzuwarten.

### 4. Kommunale Wärmeplanung kommt voran

Einige Städte und Gemeinden könnten schon im kommenden Jahr mit ihrer Wärmeplanung fertig sein. Das würde bedeuten, dass defekte Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen arbeiten, nicht mehr repariert werden dürfen, sondern entweder durch einen Fernwärme-Anschluss ersetzt werden können, oder durch ein Heizsystem ersetzt werden müssen, das mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien arbeitet.

### Weitere Änderungen stehen an

Zwar dominiert das Gebäudeenergiegesetz – kurz GEG – die Sorgen und Fragen vieler Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer, doch es gibt noch weitere Änderungen, die 2024 anstehen. Da sind zum einen die sogenannten Balkonkraftwerke. Die Solarpaneele, die an Balkonen oder Terrassen befestigt werden können, sollen zu sogenannten privilegierten Maßnahmen gemacht werden. Das bedeutet, dass Eigentümergemeinschaften oder Vermieter diese zusätzliche Energiequelle nicht mehr verbieten können. Stürzer vom Verband "Haus und Grund" sagt dazu: "Da wird nicht mehr über das 'Ob', sondern nur noch über das 'Wie' entschieden."

Ein weiterer Punkt ist die Änderung im Telekommunikationsgesetz. Ab 1. Juli können Vermieter die Kabelgebühren nicht mehr auf die Betriebskosten umlegen. Das bedeutet, sie würden die Kosten übernehmen, ohne das Angebot selbst nutzen zu können. Deshalb ist davon auszugehen, dass viele Vermieter ihre Kabelverträge kündigen werden, Mieterinnen und Mieter müssen dann einen eigenen Kabelvertrag abschließen.

Hintergrund ist, dass sich der Markt stark verändert hat. Mieterinnen und Mieter sollen sich deshalb selbst den Kabelanbieter aussuchen und nicht von dem vor Jahren abgeschlossenen Sammelvertrag des Vermieters abhängig sein.

### EU-Regel zu "Zwangssanierungen" tritt abgeschwächt in Kraft

Es gibt außerdem gute Nachrichten für Hausbesitzer, denen eine EU-Richtlinie Renovierungsmaßnahmen hätte aufzwingen können. Die Idee war, im Rahmen des "Fit for 55"-Nachhaltigkeitsprogramms der EU den Energieverbrauch von Wohngebäuden im Schnitt bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent zu senken. Für die Ausgestaltung wird nun aber den Mitgliedstaaten relativ viel Spielraum gelassen.

Der Kompromiss sieht vor: Auch wenn bereits gut isolierte Gebäude auf einen noch besseren Standard gehoben werden, trägt das dazu bei, dass die Ziele erreicht werden. Schlecht isolierte Häuser stehen also bei weitem nicht mehr so stark im Fokus wie ursprünglich vorgesehen. Gut die Hälfte der Einsparungen soll aber durch die Renovierung von Gebäuden, die die schlechteste Energieeffizienz aufweisen, erzielt werden.