

Ein Thema voller Energie

Sanieren, Modernisieren und das Ganze auch noch fördern lassen – VR-Bank Nordeifel veranstaltete Infoabend im Gemünder Kurhaus

Die Glastüren des Gemünder Kurhauses sind mit Folie abgeklebt. Auch ein Teil der Treppe ist wegen offensichtlicher Bauarbeiten mit rot-weißem Flatterband abgesperrt. Irgendwie eine passende „Dekoration“ für die Infoveranstaltung der VR-Bank Nordeifel. Denn die trägt den Titel „Richtig sanieren und Energie sparen“. Das Ganze auch noch vom Staat fördern lassen, wäre ein passender Untertitel gewesen. Doch dazu später mehr.

Zunächst war es an Mark Heiter, die rund 60 Gäste im sehr gut besetzten kleinen Kursaal begrüßen zu dürfen. „Ich freue mich sehr, dass das Interesse an diesem Thema doch so groß ist“, sagte der Vorstandsvorsitzender der VR-Bank Nordeifel. Kein Wunder, schließlich hatte die Debatte um das Gebäudeenergiegesetz im vergangenen Jahr für viel Verunsicherung gesorgt. „Und jetzt bekennt Robert Habeck auch noch, dass das Ganze nur ein Test gewesen sein soll, wie weit die Gesellschaft bereit ist, Klimaschutz mitzutragen“, so Mark Heiter, der er sich mit seinem Team zur Aufgabe gemacht hat, mittendrin in diesem „Test“ für ein Stück mehr Klarheit zu sorgen.

An diesem Abend sollen dafür der Experte für Energieeffizienz beim Öko-Zentrum NRW, Jan Karwatzki, der bankeigene Baufinanzierungsexperte Carsten Heinz sowie sein Kollege Stefan Lippertz sorgen. Der ist Abteilungsleiter Immobilien bei der VR-Bank Nordeifel und hatte als solcher interessante Einblicke in den nationalen und regionalen Immobilienmarkt mitgebracht. „Bis 2022 gab es bei den Immobilienpreisen eigentlich nur eine Richtung: nach oben“, betonte er. Doch mit dem Zinsanstieg kam die Wende. „Seit 2022 sind die Preise so stark gefallen wie seit 60 Jahren nicht mehr“, konstatierte der Immobilienexperte.

Mietpreise steigen weiterhin

Zum Beleg hatte er Zahlen mitgebracht, die auf Erkenntnissen großer Immobilienportale fußen. Demnach haben sich die Preise für Eigentumswohnungen um durchschnittlich 8,9 Prozent verbilligt, die von Einfamilienhäusern um 11,3 Prozent und die von Mehrfamilienhäusern um etwa 20,1 Prozent.

Die Gründe dafür seien vielfältig, reichten von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, über Inflation und politische Unsicherheiten bis hin zu gestiegenen Preisen für Baukredite, die innerhalb weniger Monate von einem Zinsniveau um das eine Prozent auf über vier Prozent geschossen seien. Das habe auch Auswirkungen auf die Mieten, allerdings anders als vielleicht gedacht.

„Die Mietpreisentwicklung geht weiterhin nach oben“, so Stefan Lippertz. Denn Wohnraum sei unverändert knapp, der größte Preisteiber, und die Nachfrage steige. „Auch weil sich Menschen den Kauf von Eigentum nicht mehr leisten können und daher ins Mietszenario wechseln“, betonte der Immobilienexperte, der allerdings eine Immobilienkategorie ausgemacht hatte, bei der die Nettokaltmieten entgegen dem Trend sinken. Bei älteren Gebäuden nämlich, die bis 1999 gebaut wurden. Grund dafür seien die hohen Nebenkosten. „Die Energiewende hat damit signifikante Auswirkungen auf den Immobilienmarkt“, so Stefan Lippertz, der mit seiner Empfehlung „Wertsteigerung durch Energieeffizienz“ die Steilvorlage für den Vortrag von Jan Karwatzki lieferte.

Der Architekt, Prokurist und Bereichsleiter Energieeffizienz beim Öko-Zentrum NRW räumte zunächst mit einem Mythos um das Gebäudeenergiegesetz auf: „Bestehende Heizung müssen nicht ausgetauscht werden.“ Dieser Zwang bestehe nur für sehr wenige, sehr alte Kessel. Alle anderen Heizungsanlagen könnten beliebig lange weiterbetrieben und beliebig oft repariert werden.

Sieben Heizungs-Alternativen

Wer allerdings an den Einbau einer neuen Heizung denkt, sollte sich vorher schlau machen. „Denn Heizen mit Öl und Gas wird in Zukunft deutlich teurer werden“, betonte Jan Karwatzki. Um Verbrauchern das noch einmal sehr klar

vor Augen zu führen, gebe es eine Beratungspflicht, bevor neue Verbrennungsheizung montiert werden dürfen. „Ein Grund für die Verteuerung ist zum Beispiel die CO₂-Bepreisung, die in in den nächsten zwei Jahren weiter steigen wird“, so der Architekt, der auch mit dem Mythos aufräumte, dass das Gebäudeenergiegesetz ein reines Wärmepumpengesetz sei.

„Fest steht: Spätestens ab Mitte 2028 wird es bei Ihnen hier in der Region die Pflicht geben, dass alle neuen Heizungen mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie betrieben werden müssen“, erläuterte der Prokurist des Öko-Zentrums NRW. Dafür gebe es inzwischen diverse technische Lösungen. Neben der elektrischen Wärmepumpe zählte der Experte sechs weitere auf: Erstens den Anschluss an ein Wärmenetz, zweitens eine Stromdirektheizung, zudem Solarthermie, Heizungen, die mit flüssiger oder gasförmiger Biomasse oder mit Wasserstoff betreiben werden, Holzheizungen oder sogenannte Hybridheizung.

„Das sind Modelle, bei denen Sie neben einer Wärmepumpe oder Solarthermie noch einen Gaskessel für besonders kalte Tage installieren lassen“, erläuterte Jan Karwatzki den rund 60 Zuhörerinnen und Zuhörern. Allerdings machte sein weiterer Vortrag und eine Nachfrage aus dem Publikum deutlich, dass eine solche Heizung auch ein Ablaufdatum hat. Denn nach dem 31. Dezember 2044 dürfen Heizkessel grundsätzlich nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Um in dieser komplexen Materie den Überblick zu behalten, legte der Energieexperte den Anwesenden unter anderem die Antworten auf häufig gestellte Fragen ans Herz, die auf der Seite www.energiewechsel.de aufgelistet sind.

Zudem hatte Jan Karwatzki an dem Abend auch noch ein paar gute Nachrichten im Gepäck. „Es gibt diverse Fördermöglichkeiten für den Einbau neuer Heizungsanlagen“, so der Architekt. Die Förderung von Heizungsanlagen setze sich aus einer 30-prozentigen Grundförderung und verschiedenen Boni zusammen. Zwischen 50 und 70 Prozent seien förderfähig allerdings bis zu einem bestimmten Höchstbetrag. Der liegt für ein selbstgenutztes Einfamilienhaus bei 30.000 Euro. Bei größeren Wohnanlagen wird die Berechnung der förderfähigen Summe etwas kompliziert. Aber wer

„Förderrechner Öko-Zentrum NRW“ in seine Suchmaschine eintippt, kann sich eine hilfreiche Excel-Tabelle herunterladen und nutzen.

Profitieren von Förderung und Co.

Auch das Antragsverfahren habe sich vereinfacht, berichtet der Energieexperte, u.a. weil die Zuständigkeit von der Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (BAFA) auf die KfW-Bank übergegangen sei. Unter www.kfw.de/heizung finden sich wichtige Informationen zu den Förderprogrammen. Auch Ergänzungskredite zur Umsetzung von Einzelmaßnahmen werden von der KfW angeboten.

Eine perfekte Überleitung zu Baufinanzierungsexperte Carsten Heinz. Der hatte ein sehr anschauliches Beispiel mitgebracht. Darin summiert sich die geplante Sanierung eines Einfamilienhauses mit Austausch der alten Heizung gegen eine Wärmepumpe, Austausch der alten Fenster und Erneuerung der Dacheindeckung inklusive Dämmung auf ungefähr 75.000 Euro. „Wer das als übliches Annuitätendarlehen mit 3,67 Prozent und einer Laufzeit von 20 Jahren aufnimmt, zahlt aktuell eine monatliche Rate von 439 Euro“, so der Teilmarktleiter und Geschäftsfeldverantwortliche Baufinanzierung bei der VR-Bank Nordeifel. Die gezahlten Zinsen summieren sich auf rund 32.000 Euro auf.

Ein gänzlich positives Bild ergebe sich bei einer Finanzierung mit KfW-Ergänzungskredit und Verrechnung der Förderung. „Dann sinkt ihre monatliche Rate erheblich auf rund 250 Euro“, rechnete Carsten Heinz den Anwesenden vor. Was das für die Zinszahlungen ausmacht? „Die betragen über die gesamte Laufzeit lediglich etwas über 14.000 Euro“, so der Finanzierungsexperte. Eine Finanzierungsberatung lohnt sich also auf jeden Fall. Noch dazu, weil Carsten Heinz und über ein weiteres Dutzend seiner Kollegen erfolgreich die Fortbildung zum Modernisierungs- und Fördermittelberater absolviert hat. Fachwissen, von dem vor allem die Kundinnen und Kunden der Hausbank der Region profitieren sollen.

pp/Agentur ProfiPress



Gestalteten den Info-Abend zum Thema „Richtig sanieren und Energie sparen“. VR-Bank-Vorstand Mark Heiter (v.r), Baufinanzierungsexperte Carsten Heinz, der Architekt und Experte für Energieeffizienz, Jan Karwatzki, sowie Stefan Lippertz, Leiter der VR-Bank-Immobilienabteilung. Foto: Ronald Larmann/pp/Agentur ProfiPress



„Ich freue mich sehr, dass das Interesse an diesem Thema doch so groß ist“, sagte der Vorstandsvorsitzender der VR-Bank Nordeifel Mark Heiter zur Begrüßung der rund 60 Anwesenden im Kleinen Kursaal in Gemünd. Foto: Ronald Larmann/pp/Agentur ProfiPress



„Die Energiewende hat damit signifikante Auswirkungen auf den Immobilienmarkt“, betonte Stefan Lippertz, Chef der Immobilienabteilung der VR-Bank Nordeifel. Foto: Ronald Larmann/pp/Agentur ProfiPress



„Heizen mit Öl und Gas wird in Zukunft deutlich teurer werden“, stellte Jan Karwatzki, Architekt und Experte für Energieeffizienz beim Öko-Zentrum NRW fest. Foto: Ronald Larmann/pp/Agentur ProfiPress



Im Finanzierungsbeispiel von VR-Bank-Experte Carsten Heinz rechnete er vor, wie viel Geld gespart werden kann, wenn bei der energetischen Sanierung Ergänzungskredite genutzt und Förderungen verrechnet werden.
Foto: Ronald Larmann/pp/Agentur ProfiPress



Aufmerksam verfolgten rund 60 Zuhörerinnen und Zuhörer die Experten-Vorträge zum Immobilienmarkt, zur Heizungsmodernisierung und zur Finanzierung mit staatlicher Förderung. Foto: Ronald Larmann/pp/Agentur ProfiPress