

Wie viel Energiewende bringt die neue Regierung?

Im Interview mit Geschäftsführer Oliver Woschek

Herr Woschek, viele Hauseigentümer sind durch politische Diskussionen über das Heizungs-gesetz verunsichert. Was gilt aktuell – und worauf sollte man jetzt achten?

Derzeit gilt noch das Gebäudeenergiegesetz der Ampel - Regierung. Es sieht vor, dass neue Heizungen zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Die neue Bundesregierung hat angekündigt, dieses Gesetz zu überarbeiten. Was das konkret bedeutet, ist aber noch offen. Wer aktuell keine dringende Entscheidung treffen muss, sollte also abwarten, bis ein konkreter Gesetzesentwurf vorliegt. Für Eigentümer ist es wichtig, informiert zu bleiben, aber sich nicht verrückt machen zu lassen.

Was bedeutet in diesem Zusammenhang „Technologieoffenheit“ beim Heizen konkret für Immobilienbesitzer? Gibt es hier überhaupt echte Alternativen zur Wärmepumpe?

Die Technologieoffenheit bedeutet, dass Hausbesitzer künftig mehr Auswahl bei Heizsystemen haben sollen. Neben Wärmepumpen könnten auch Hybridlösungen, Holzheizungen oder eventuell Biogas eine Rolle spielen. In überwiegend ländlichen Nordhessen ist das Angebot stark vom Standort abhängig. In Gebieten ohne Fernwärmeanschluss kann die Wärmepumpe sinnvoll sein – aber nicht in jedem Haus wirtschaftlich. Es



Oliver Woschek, Geschäftsführer vr-immobilien-partner.de gmbh . FOTO: PRIVAT

braucht also individuelle Lösungen statt pauschaler Vorgaben.

Welche Heizlösungen sind ohne ausgebautes Fernwärmenetz besonders sinnvoll – auch mit Blick auf ältere Bestandsimmobilien?

Richtig – in vielen Kommunen fehlt die Fernwärme als Option. Deshalb kommt es stark auf den Zustand des Hauses an. Bei gut gedämmten Gebäuden kann die Wärmepumpe sinnvoll sein. In Altbauten mit hoher Heizlast ist das schwieriger. Hier können Übergangslösungen wie Gas-Hybridanlagen oder Pelletheizungen eine Brücke sein. Die staatliche Förderung sollte bei einer Entscheidungsfindung nicht aus dem Auge verloren gehen.

Es ist von einem möglichen Steuervorteil bei der energetischen Sanierung geerbter Immobilien die Rede. Wie realis-

tisch ist das – und was bedeutet das für Erbengemeinschaften?

Die neue Bundesregierung plant, energetische Sanierungen steuerlich beim Erben zu begünstigen. Das klingt gut, aber noch gibt es keine Details. In der Praxis dürften vor allem Erbengemeinschaften profitieren, wenn eine Sanierung nötig ist – und die Immobilie dadurch steuerlich günstiger übertragen werden kann. Wichtig ist: Solche Vorhaben müssen klar geplant und dokumentiert werden. Wir unterstützen Erben hierbei oft mit einer seriösen Bewertung der Immobilie, das hilft bei der Entscheidungsfindung.

Viele ältere Immobilien stehen vor einem Sanierungsbedarf. Lohnt sich eine energetische Sanierung vor dem Verkauf – oder ist es besser, „wie gesehen“ zu verkaufen?

Das hängt von der Immobilie und vom Markt ab. Es gibt viele Käufer,

die bewusst nach unsanierten Häusern suchen, um sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Oft lohnt es sich eher, den Sanierungsbedarf im Preis zu berücksichtigen, statt selbst aufwendig zu investieren. Auf der anderen Seite gibt es essentielle kleinere Investitionen, die den Verkauf fördern und zu etwa 15 % höheren Verkaufserlösen führen. Bei Mehrfamilienhäusern ist es auch aus steuerlichen Gründen interessant, den Käufern Potenzial für künftige Investitionen zu ermöglichen.

Was empfehlen Sie Eigentümern, die in den kommenden Jahren über einen Hausverkauf nachdenken, aber noch nicht wissen, ob sie vorher modernisieren sollen?

Lassen Sie sich frühzeitig beraten – am besten mit einer fundierten Markt- und Immobilienbewertung. Das können Eigentümer über kostenfreie Schnellbewertungen online im Vergleichswertverfahren durchführen z.B. über www.meinhauspreis.de. Einige Immobilienprofis bieten auch kostenlose Sanierungsrechner an. Dann wissen Sie, wo Ihre Immobilie steht und welche Maßnahmen sich lohnen könnten. Wenn die Entscheidung für einen Verkauf steht, kommt es dann auf einen guten Mix aus Zeitpunkt, Preis und Marketing an. Wer an einer kostenlosen Erstberatung Interesse hat, kann einen Termin unter 05681-999 3333 vereinbaren. **NH**