

Autor/-in: Vera von Lieres [<https://deutsche-wirtschafts-nachrichten.de/author?id=808080>]

Visits (VpD): 0,320 (in Mio.)

Mediengattung: Online News

Weblink: <https://deutsche-wirtschafts-nachrichten.de/712832/energieeffizienz-im-immobilienmarkt-was-sagen-kuenftige-vermieter-und-eigentuemer>

Immobilien

Energieeffizienz im Immobilienmarkt: Was sagen künftige Vermieter und Eigentümer?

Mit dem vor Kurzem eingetretenen Gebäudeenergiegesetz und den neu beschlossenen EU-Gebäuderichtlinien ist Energieeffizienz ein besonders heißes Thema für Kaufinteressenten im Immobilienmarkt. Wie wirkt sich die Energiebilanz aktuell beim Kauf einer Wohnimmobilie aus und wie stark beeinflusst sie die Preisverhandlungen? Wollen potenzielle Käufer überhaupt noch unsanierte Immobilien kaufen und sich selbst um eine oft kostspielige energetische Sanierung kümmern?

Das umstrittene [Gebäudeenergiegesetz](#) ist Anfang 2024 in Kraft getreten. Das Gesetz soll durch einen allmählichen Austausch von Öl- und Gasheizungen schrittweise für mehr Klimaschutz im Gebäudebereich sorgen, der den Klimazielen noch hinterherhinkt. Vor diesem Hintergrund achten Kaufinteressenten natürlich stark auf die [Effizienzklassen von Immobilien](#). Doch wie wichtig ist die Energiebilanz einer Immobilie mittlerweile auf dem deutschen Immobilienmarkt?

Laut einer repräsentative Umfrage von Online-Immobilienanbieter [Immowelt](#) hat die Energieeffizienz einer Immobilie aktuell einen ähnlichen Stellenwert wie die Lage der Immobilie. „Käufer möchten hohe Folgekosten durch Sanierungen vermeiden, weshalb unsanierte Immobilien zukünftig schwerer zu verkaufen sein werden“, kommentierte Piet Derriks, Geschäftsführer von Immowelt. Auch wird eine schlechten Energiebilanz als Argument für einen Verkaufspreisnachlass in Verhandlungen benutzt – Sanierungs- und Modernisierungskosten müssen in den finalen Kaufpreis eingeplant werden, argumentieren Käufer.

Scharfes Auge auf Energieeffizienz bei Eigentümern, Investoren weniger strikt

Der Umfrage zufolge achten neun von zehn Kaufinteressenten (91 Prozent), die im nächsten Jahr eine Immobilie kaufen möchten, gezielt auf die Energieeffizienz einer Immobilie. Bei 35 Prozent der

geplanten Immobilienkäufe ist eine schlechte Energiebilanz sogar ein „No-Go“: Interessenten wollen nur Immobilien besichtigen, die energetisch schon auf einem guten Niveau sind.

Während viele potenzielle Käufer eine Immobilie mit schlechter Energiebilanz vermeiden, gibt es jedoch deutliche Unterschiede, je nach Kaufmotiv. Eigennutzer haben höhere Ansprüche, während Investoren weniger strikt sind. Laut der Umfrage würden 40 Prozent der Befragten, die eine Immobilie für den Selbstbezug kaufen möchten, Angebote mit schlechter Energieeffizienz gar nicht erst besichtigen. Unter Investoren, die ein Vermietungsobjekt suchen, gaben dagegen nur 26 Prozent an, dass sie sanierungsbedürftige Immobilien von vornherein ausschließen würden.

Schlechter Energiebilanz drückt den Endkaufpreis

Bei Immobilien mit schlechterer Energieeffizienz müssen Verkäufer über einen möglichen Preisnachlass verhandeln. „Rund 41 Prozent der Kaufinteressenten, die in den kommenden zwölf Monaten ein Objekt erwerben wollen, würden auch Immobilien mit schlechterer Energieeffizienz in Betracht ziehen. Allerdings würden sie diesen Umstand auch in ihre Kaufentscheidung einfließen lassen und möglicherweise gegen andere Kriterien wie Lage, Schnitt und Größe abwägen“, so die Ergebnisse der Immowelt-Umfrage.

In 14 Prozent der Fälle plant Interessenten, die in im nächsten Jahr kaufen

wollen, die schlechte Energiebilanz und bevorstehenden Modernisierungskosten als Argumente in den Preisverhandlungen zu nutzen.

Hintergrund: Durchschnittskosten für Energiesanierungen im Jahr 2024

Im Durchschnitt haben Immobilienbesitzer in Deutschland im Jahr 2024 37.000 Euro für Energiesanierungen ausgegeben, so eine separate Immowelt-Analyse im Oktober. Mehr als jeder Zweite hat Förderungen in Anspruch genommen, um die finanzielle Last zu tragen: Ungefähr 31 Prozent dieser Förderungen fanden im Rahmen von direkten Zuschüssen statt, während 13,9 Prozent dagegen vergünstigten Darlehen geschuldet waren. Die häufigsten Sanierungs-Maßnahmen waren Dämmung und Fenster-oder Heizungstausch.

Gebäudeenergiegesetz: Einige wichtige Details

Das Gebäudeenergiegesetz – auch inoffiziell Heizungsgesetz genannt – gilt zunächst vor allem in Neubaugebieten. Viele Regelungen werden jedoch erst in den kommenden Jahren in Kraft treten. Grundsätzlich sollen Heizungen künftig zunächst mit einem Anteil von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie betrieben werden. Funktionierende Heizungen können aber weiter laufen und bei Bedarf auch repariert werden. Gas und Ölheizungen: Der Einbau von Gasheizungen ist auch nach 2024 erlaubt – wenn sie wasserstofftauglich

sind, also später umgerüstet werden können. Auch eine verpflichtende Beratung ist vorgesehen. Dabei soll vor allem auf die erwartete Kostensteigerung für Gasheizungen wegen der ab 2028 kommenden Aufschläge im Rahmen des CO2-Zertifikatehandels hinge-

wiesen werden.

Weiter wird für die Wärmewende in Deutschland eine verpflichtende und flächendeckende Wärmeplanung eingeführt. Diese muss in Kommunen über 100.000 Einwohnern ab 2026 und für die restlichen Gemeinden ab 2028 vor-

liegen. Auch gibt es [verschiedene Förderprogramme](#), die finanzielle Unterstützung für private Haushalte und Unternehmen anbieten.

Wörter:

608