



25 Min

Abschläge um bis zu 30 Prozent

Hoher Wertverlust bei unsanierten Häusern

Stand: 18.11.2024 10:30 Uhr

Eigentümer von Häusern mit Öl- oder Gasheizung müssen sich beim Verkauf auf wachsende Preisabschläge einstellen. Das bedeutet, dass mittlerweile nicht mehr allein die Lage maßgeblich für den Wert einer Immobilie ist.

Unsanierte Immobilien, also Häuser mit Öl- oder Gasheizung, werden sich nach Einschätzung von Ökonomen, Maklern und Immobilienfachleuten in den kommenden Jahren nur noch mit wachsenden Preisabschlägen verkaufen lassen. Schon derzeit sind unsanierte Häuser und Wohnungen zwar günstiger als energieeffiziente Wohnimmobilien, das Preisgefälle wird sich nach verbreiteter Einschätzung in der Branche aber weiter vergrößern.



Das bedeutet, dass die überlieferte Lehrmeinung, wonach der Preis einer Wohnimmobilie hauptsächlich von deren Lage abhängt, nicht mehr in gewohnter Weise gilt: "Die Preise schwanken abhängig vom Alter, der Lage und zunehmend auch der Energieeffizienzklasse der Immobilie", sagt Oliver Adler, der Immobilienexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall. "Bei energetisch unsanierten Immobilien mit einer Energieeffizienzklasse von D oder schlechter ist mittel- bis langfristig mit Preisabschlägen von 20 bis 30 Prozent zu rechnen."

"Für Käufer fast schon essenziell"

Auf der Webseite Immoscout 24 beispielsweise ignorieren etliche Interessentinnen und Interessenten mittlerweile von vornherein Angebote in den schlechteren Energieeffizienzklassen E bis H. "Viele Kunden filtern mit Energieklasse D oder besser", sagte Geschäftsführerin Gesa Crockford bei einer Veranstaltung des Frankfurter Maklerhauses von Poll Immobilien.

"Mieter stellen diese Frage nicht, aber für Käufer ist das fast existenziell", sagt Stephan Kippes, der Marktforscher des Immobilienverbands Deutschland Süd. Die Käufer hätten ohnehin schon hohe Finanzierungskosten zu tragen, die Energiekosten jedoch würden in den nächsten Jahren voraussichtlich kräftig steigen.

Erdgasversorgung immer teurer

Denn in den Städten wird in den nächsten dreißig Jahren eine steigende Zahl von Wärmepumpen und Fernwärmeanschlüssen allmählich alte Gas- oder Ölheizungen ersetzen. Je weniger Haushalte ans Gasnetz angeschlossen sind, desto teurer wird der Betrieb für Stadtwerke und Energieversorger. Die Kosten werden in Form der Gas-Netzentgelte auf die angeschlossenen Haushalte umgelegt. Schon im nächsten Jahr stehen kräftige Steigerungen in Aussicht.

Hinzu kommt die CO₂-Abgabe, die ebenfalls steigen wird. In Mannheim peilt der Energieversorger MVV eine Abschaltung des dortigen Gasnetzes schon für das Jahr 2035 an. Ähnliche Überlegungen gibt es in vielen anderen Städten.

Auch der Klimawandel ist ein Faktor

Das "Network for the Greening of the Financial System", eine internationale Arbeitsgemeinschaft von Zentralbanken und Aufsichtsbehörden, geht davon aus, dass der Klimawandel in den kommenden Jahrzehnten in vielen Ländern einen großen Effekt auf die Immobilienpreise haben könnte. Im ungünstigsten Fall für Eigentümer könnten die Immobilienpreise danach bis 2050 kräftig fallen, in Deutschland um fast ein Viertel.

Die Volkswirte des Versicherungskonzerns Allianz haben diese Einschätzung in der jüngsten Ausgabe ihres jährlichen "Global Wealth Report" aufgegriffen. "Das sind keine Prognosen, sondern Szenarien", sagt der Ökonom Arne Holzhausen.



"Geopolitische Risiken und andere Faktoren, die die Entwicklung beeinflussen könnten, sind darin nicht enthalten."

Verspätetes Handeln könnte teuer werden

Dennoch gilt auch nach Einschätzung des größten deutschen Versicherers: "Insgesamt sehen wir die Gefahr, dass halbherzige oder verzögerte Klimapolitik den gesamten Immobilienmarkt nach unten ziehen könnte. Die Häuser, die energetisch nicht Schritt halten, werden am Markt bestraft werden", sagt Holzhausen. "Wenn man sich nicht rechtzeitig vorbereitet, wird die Rechnung am Ende meistens teurer."

Das Preisgefälle zwischen energetisch effizienten und unsanierten Immobilien ist jedoch regional unterschiedlich. "In regionalen Märkten mit höherer Leerstandsquote dürfte eine weitere Steigerung der Preisabschläge wahrscheinlich sein", erwartet Sören Gröbel, Leiter der Wohnungsmarktforschung des Immobiliendienstleisters JLL in Deutschland.

Größeres Preisgefälle auf dem Land

In Regionen mit höheren Leerstandsquoten waren Wohnimmobilien der beiden schlechten Kategorien G und H danach im ersten Quartal bereits um über die Hälfte billiger als diejenigen der besten Effizienzklassen A und A+. "Eigentümer energetisch schlechter Immobilien werden in Zukunft immer größere Schwierigkeiten bei der Vermietung, beim Verkauf und auch bei der Finanzierung ihrer Immobilien bekommen", sagt Gröbel.

[Zur Startseite](#)

