



Energieeffizienz beeinflusst -Kaufverhandlungen zunehmend

Energieeffizienz wird beim Wohnungskauf zunehmend zum Preisfaktor. Kaufinteressenten von Eigentumswohnungen schauen angesichts hoher Energiekosten und steigender Anforderungen an den Gebäudebestand genauer hin. Beim Angebot und bei den Preisen zeigen sich jedoch häufig große Unterschiede.

Das Hamburgische WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) untersucht jährlich die Angebote von Eigentumswohnungen im Bestand und im Neubaubereich, für die eine Energieeffizienzklasse angegeben ist. Bundesweit gehören rund 35 Prozent der angebotenen Eigentumswohnungen den guten bis durchschnittlichen Effizienzklassen A+ bis D an. In 62 Regionen liegt ihr Anteil sogar bei mindestens 42,5 Prozent. Spitzenreiter ist Potsdam-Mittelmark mit 54,7 Prozent, gefolgt vom

Kreis Plön mit 53,3 Prozent auf dem zweiten und Flensburg mit 50,1 Prozent auf dem siebten Rang.

In den großen Metropolen müssen Käufer für Energieeffizienz allerdings häufig einen erheblichen Aufpreis zahlen. In Hamburg kosten Wohnungen der Klassen A+ bis D im Durchschnitt 1.893 Euro mehr pro Quadratmeter als Wohnungen der Klassen E bis H. Auch in München beträgt der Aufpreis 1.720 Euro, während er in Stuttgart mit 772 Euro deutlich niedriger ausfällt. In einzelnen Regionen kann sich der Kauf einer energieeffizienten Wohnung dagegen sogar günstiger gestalten. Im Landkreis Aurich etwa liegen die Preise durchschnittlich 868 Euro je Quadratmeter unter denen weniger effizienter Wohnungen.

Energieeffizienz kann langfristig Heizkosten und Sanierungsrisiken reduzieren, rechtfertigt aber nicht automatisch jeden Preisaufschlag. Entscheidend sind neben dem energetischen Zustand auch die Lage, die Ausstattung, die Rücklagen und der mögliche Sanierungsbedarf der Immobilie. Wohnungseigentümer sind zudem als Teil einer Eigentümergemeinschaft bei Sanierungen im Zuge energetischer Maßnahmen gemeinsam betroffen.

Wie sich die Preise für Eigentumswohnungen entwickelt haben, untersucht das Kiel Institut für Weltwirtschaft regelmäßig. Danach hat sich der Zinsanstieg seit Anfang 2022 sehr unterschiedlich auf den Markt ausgewirkt. Hochwertige Eigentumswohnungen verloren während der Zinswende preislich nur etwa neun Prozent, gleichzeitig brach die Zahl der Verkäufe um 48 Prozent ein. Im unteren Qualitätssegment fielen die Preise stärker, um rund 15 Prozent, während die Verkaufszahlen weniger stark zurückgingen. Preisindizes allein bilden die Marktentwicklung jedoch nicht vollständig ab, da sich ein Teil der Anpassung über sinkende Verkaufszahlen statt über sinkende Preise vollzieht. Der neue Index GREIX Insight analysiert die Situation am Markt genauer. Einzelne Entwicklungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt werden darin vertieft untersucht.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen sind Verkäufer und Kaufinteressenten von Eigentumswohnungen bei Preisverhandlungen häufig verunsichert. Hinzu kommt die allgemeine Unsicherheit darüber, wie sich die Energiepreisenwicklung langfristig auswirken könnte. Zwar erleichtert das neue Heizungsgesetz den Einbau neuer Gasheizungen, langfristig steigen die Kostenrisiken dafür jedoch deutlich – vor allem durch die Pflicht zur Beimischung klimafreundlicher Gase. Die Kosten für Gasheizungen könnten sich bis 2040 verdoppeln, zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).

Die energetische Sanierung von Gebäuden schlägt sich bereits heute deutlich in höheren Verkaufspreisen und Mieten nieder. Für Eigentümer bietet dies einen

wichtigen Anreiz, in die Energieeffizienz ihrer Immobilien zu investieren.

Haben Sie Fragen dazu, wie sich der Wert einer Eigentumswohnung mit Blick auf ihre Energieeffizienz darstellt?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: [Sanieren und Modernisieren lohnt sich in jedem Fall](#)