



## Immobilienpreise werden von Energieeffizienz beeinflusst

In den letzten Monaten wurde immer wieder diskutiert, dass eine schlechte Energieeffizienz den Wert von Immobilien mindern kann. Doch wie stark ist dieser Einfluss tatsächlich? Dieser Frage geht das empirica-Institut kritisch nach.

Ab 2028 müssen neue Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Technologien wie Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen bieten Lösungen, um die Energieeffizienz eines Eigenheims zu verbessern. Laut dem Immobilienportal ImmoScout24 wirken sich diese Maßnahmen bereits heute positiv auf die Entwicklung der Immobilienpreise aus.

Eine Auswertung der Angebotspreise von ImmoScout24 zeigt deutliche Tendenzen:

- Häuser mit Photovoltaikanlage erzielen durchschnittlich 3.644 Euro pro Quadratmeter, was einem Aufpreis von 20 Prozent gegenüber Häusern ohne Anlage entspricht.
- Immobilien mit Wärmepumpe erzielen sogar 4.348 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 43 Prozent gegenüber vergleichbaren Objekten ohne diese Technologie.
- Wird beides kombiniert, liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis um 50 Prozent höher als bei Immobilien ohne entsprechende Ausstattung.

Ein entscheidender Punkt ist jedoch, dass Wärmepumpen häufiger in Neubauten zu finden sind, die in der Regel höhere Kaufpreise erzielen als Bestandsobjekte. Zu beachten ist außerdem, dass Angebotspreise keine endgültigen Kaufpreise sind.

Trotz dieser Zahlen ist das wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Forschungs- und Beratungsinstitut empirica zurückhaltend. Zwar gebe es Abschläge für Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, diese würden aber häufig überschätzt. Um die Auswirkungen der Energiekrise und des Heizungsgesetzes auf die Immobilienpreise realistisch einschätzen zu können, sei eine differenzierte Betrachtung notwendig. Die vollständige Analyse „Wird die Auswirkung der Energieeffizienz auf Preise überschätzt?“ des empirica-Instituts ist online verfügbar (Paper Nr. 274).

Immobilienownerinnen und -owner müssen sich im Zuge der Energiewende mit neuen Formen der Wärmeversorgung auseinandersetzen. Schon jetzt zeigt sich, dass sich eine moderne Energieversorgung und eine höhere Energieeffizienzklasse positiv auf den Wert der Immobilie auswirken. Im Jahr 2021 lag der Anteil der Einfamilienhäuser mit Photovoltaikanlage bei fünf Prozent, der Anteil der Häuser mit Wärmepumpe bei drei Prozent. Im Jahr 2024 sind acht Prozent der aktuell zum Verkauf angebotenen Einfamilienhäuser mit einer Photovoltaikanlage und fünf Prozent mit einer Wärmepumpe ausgestattet. In Zukunft werden diese Werte weiter steigen. Hausbesitzer, deren Heizung älter als 15 bis 20 Jahre ist, sollten sich frühzeitig über die Möglichkeiten der Wärmeversorgung in ihrer Region informieren.

Die derzeit laufenden Maßnahmen zur Erstellung von kommunalen Wärmeplänen unterstützen die Entscheidungsfindung. In Schleswig-Holstein ist die kommunale Wärmeplanung im Energiewende- und Klimaschutzgesetz geregelt und für ca. 70 größere Kommunen mit unterschiedlichen Fristen verpflichtend. Die Landeshauptstadt Kiel hat in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Kiel bereits einen Zwischensstand zur Wärmeplanung vorgelegt.

Fazit: Die Wertermittlung von Immobilien erfordert eine umfassende Bewertung durch Fachleute, die neben der Energieeffizienz auch andere Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Energieeffizienz allein ist ein relevanter, aber nicht der einzige Faktor bei der Preisfindung.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie die Wärmeversorgung Ihres Hauses am besten umstellen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: [Heizen ist ein Zukunftsthema – Worauf es jetzt ankommt](#)