



Quelle: Adobe

Sanierungsbedarf 2025: Westdeutschland unter Nachholzwang

Ute Pappelbaum

Bremerhaven, Salzgitter, Krefeld – mehr als jede zweite angebotene Immobilie gilt als energetisch sanierungsbedürftig. Die neue Auswertung von IW Consult und ImmoScout24 zeigt: Der bauliche Zustand deutscher Wohnimmobilien offenbart tiefe regionale Unterschiede – mit politischem Zündstoff für Klimapolitik, Stadtentwicklung und soziale Mobilität.

Der Anlass: Energetische Effizienz als Marktindikator

Analysiert wurden über eine Million Wohnimmobilienangebote aus dem Jahr 2025 in 71 deutschen Großstädten. Sanierungsbedürftig gelten Objekte mit Energieeffizienzklasse E oder schlechter, gemessen am Energieausweis. Laut Studie betrifft dies rund 40 Prozent des deutschen Wohngebäudebestands – in vielen westdeutschen Städten sogar mehr.

Regionales Muster: Westliche Altbaulast versus östlicher Erneuerungsvorsprung

Die zehn Städte mit dem höchsten Sanierungsbedarf liegen fast ausnahmslos in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Bremen:

Gegenbeispiel: Chemnitz, Rostock, Potsdam und weitere ostdeutsche Städte weisen Sanierungsanteile von teils unter 10 Prozent auf. Ursachen sind die umfangreichen Investitionen in die Gebäudesanierung nach der Wiedervereinigung, oft öffentlich kofinanziert – und heute klimapolitisch wirksam.

Dynamik: Sanierungsbedarf als Magnet für junge Familien

Die Studie zeigt einen positiven Zusammenhang zwischen Sanierungsquote und Wanderungssaldo junger Haushalte. Wo viele unsanierte Immobilien am Markt sind, ziehen überdurchschnittlich viele Menschen zwischen 30 und 50 Jahren zu. Die Formel der Analyse: +1 Prozentpunkt Sanierungsquote = +0,185 beim Wanderungssaldo dieser Altersgruppe.

Grund: Niedrigere Kaufpreise schaffen
Einstiegsmöglichkeiten – besonders für Familien mit

Eigenleistungsbereitschaft. Energetisch schwache Gebäude werden zur sozialen Brücke.

Politischer Kontext: Klimaziele treffen Realität

Die Zahlen werfen ein Schlaglicht auf die soziale Dimension der Wärmewende. Während klimapolitisch ambitionierte Programme zunehmend Sanierungspflichten durchsetzen, zeigt der Markt: Der energetische Standard ist eine soziale Frage. Städte mit hoher Sanierungsquote sind oft strukturschwach, hochverschuldet – und mit geringerer Investitionskraft ihrer Bewohner konfrontiert.

Gleichzeitig sind es genau diese Städte, die den größten Effizienzgewinn durch Förderprogramme erzielen könnten – wenn sie gezielt adressiert würden.

Ostdeutschland profitiert

Der Sanierungsbedarf ist hoch – aber ungleich verteilt. Ostdeutschland profitiert von Altinvestitionen, Westdeutschland steht vor einer doppelten Herausforderung: energetisch, aber auch sozial. Für die Wärmewende braucht es daher nicht nur technische Lösungen, sondern auch eine räumlich kluge Förderlogik.

Rang	Stadt	Anteil sanierungsbedürftig
71	Bremerhaven	61,5 %
70	Salzgitter	60,4 %
69	Krefeld	59,7 %
	...	
62	Herne	53,3 %

Quelle:

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4947487/immobiliensanierungsbedarf-westdeutschland-2025/>