



Sanieren lohnt sich! – Wer dämmt, kriegt mehr fürs Haus

Dirk Stein

Der Marktwert von Wohnimmobilien in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahren nicht nur wegen Lage und Bauqualität verändert, sondern zunehmend durch ihre Energieeffizienz. Eine aktuelle Datenanalyse von ImmobilienScout24 im Auftrag des Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle e.#V. (BuVEG) zeigt, wie stark energetische Sanierung am Markt zählt: Effiziente Bestandsgebäude erzielen gegenüber unsanierten Objekten bis zu 40#% höhere Preise; durchschnittlich liegt der Wertzuwachs aktuell bei 23#% – nach 21#% im Vorjahr. Dies gilt über alle Baualtersklassen und Regionen hinweg, mit besonders ausgeprägten Effekten im Altbau bis Baujahr 1949.

Sanierungsquote bleibt weit hinter Potenzial

Traditionelle Preistreiber wie Mikro- und Makrolage bleiben wichtig. Doch die Daten belegen eine wachsende „Lage, Lage, Energieeffizienz“-Logik: Wer in die Gebäudehülle – Fassade, Fenster, Dach – investiert, schafft messbare Marktwertvorteile. Der enorme Aufschlag von bis zu 40#% ist kein Nischenphänomen, sondern ein sich verfestigender Trend in den Angebotsdaten des Jahres 2025. Energetisch schlechte Immobilien verlieren dagegen spürbar an Attraktivität – nicht nur im städtischen Umfeld, sondern auch im Umland und auf dem Land.

Trotz dieses klaren wirtschaftlichen Signals bleiben viele Eigentümer zurückhaltend. Die Sanierungsquote lag 2024 bei nur 0,7#%, weit entfernt von den mindestens 2#% pro Jahr, die es bräuchte, um den Bestand zukunftsfähig zu machen.

Die Diskrepanz zwischen Wertpotenzial und tatsächlicher Sanierungsaktivität verweist auf bestehende Hemmnisse: Finanzierung, Komplexität der Maßnahmen und institutionelle Unsicherheit bremsen Investitionsentscheidungen, obwohl der Markt klare Präferenzen zeigt.

Politische Steuerung zwischen Förderung und Strukturlogik

Der BuVEG-Geschäftsführer Jan Peter Hinrichs adressiert die Politik direkt: Eine effektivere Förderarchitektur könne Immobilienbesitzern helfen, Sanierungsentscheidungen zeitgerecht und situativ sinnvoll zu treffen. Er plädiert dafür, Heizung, Gebäudehülle und Haustechnik bei Förderprogrammen gleichberechtigt zu behandeln, statt einseitig auf einzelne Komponenten zu setzen. Die fachlich sinnvolle Priorisierung vor Ort fällt ohnehin der Eigentümer mit professioneller Beratung.

Zwischen Marktwert und Nachhaltigkeit

Die Analyse legt nahe: Energieeffizienz wird zu einem systemischen Wertfaktor für Immobilien, nicht nur zu einem regulatorischen Muss. Eigentümer, Investoren und Finanzierer müssen diesen strukturellen Wandel im Bewertungsmaßstab erkennen. Gleichzeitig bleibt die politische Rahmensetzung ein Scharnierpunkt, um den Sanierungsgrad des Bestandes zu erhöhen – und damit langfristig markt- und klimapolitische Ziele zu synchronisieren.

Energetische Sanierung als Werttreiber – Immobilienmärkte im Wandel Quelle: BuVEG / ImmobilienScout24
Veröffentlicht: Januar 2026

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4947981/immobilienmarktenergetische-sanierung-hauswert-2025/>