



Energieeffizienz hat ihren Preis: Wo Käufer für sparsame Wohnungen besonders viel zahlen

Michael Fiedler

Gut gedämmte Wohnungen versprechen niedrigere Energiekosten und weniger Sanierungsbedarf – beim Kauf kann dieser Vorteil jedoch teuer werden. Der Postbank Wohnatlas zeigt enorme regionale Unterschiede: Während Käufer mancherorts mehr als 3.000 Euro je Quadratmeter zusätzlich zahlen, gibt es Regionen ganz ohne Effizienzaufschlag.

Hamburg verlangt den höchsten Aufpreis unter den Metropolen

Besonders deutlich wird der Preis der Energieeffizienz in den sieben größten deutschen Städten. Dort kosten Wohnungen der Klassen A+ bis D durchschnittlich 6.711 Euro je Quadratmeter. Wohnungen der schlechteren Klassen E bis H sind im Mittel 1.337 Euro günstiger. Am größten ist die Differenz in Hamburg: Für eine Wohnung mit Effizienzklasse D oder besser werden durchschnittlich 7.558 Euro je Quadratmeter verlangt – 1.893 Euro mehr als für Wohnungen der Klassen E bis H. In München beträgt der Abstand 1.720 Euro, in Frankfurt am Main 1.599 Euro. Stuttgart weist mit 772 Euro den geringsten Aufschlag unter den sieben Metropolen auf. Die Energieklasse wird damit neben Lage, Ausstattung und Zustand zu einem weiteren Faktor, der den Kaufpreis erheblich beeinflussen kann.

Rekordaufschlag von mehr als 3.000 Euro je Quadratmeter

Noch größer werden die Unterschiede außerhalb der Metropolen. In 83 Regionen beträgt der durchschnittliche Aufpreis für Wohnungen der Klasse D oder besser mindestens 1.000 Euro je Quadratmeter. Den bundesweiten Spitzenwert erreicht der Landkreis Miesbach: Dort werden für energieeffizientere Wohnungen durchschnittlich 3.133 Euro je Quadratmeter mehr verlangt. Unter den zehn Regionen mit den höchsten Aufschlägen befinden sich sechs bayerische Kreise beziehungsweise Städte. Doch das Preisgefälle funktioniert auch in die andere Richtung. In 66 Regionen liegt der Effizienzaufschlag unter 400 Euro. In zwölf Regionen sind Wohnungen der Klassen D oder besser im Durchschnitt sogar günstiger als energetisch schlechtere Angebote. Im Landkreis Aurich beträgt der rechnerische Preisvorteil beispielsweise 868 Euro je Quadratmeter.

Sanieren oder effizient kaufen?

Für Kaufinteressenten entsteht daraus eine zweite Rechnung. Wo der Aufpreis für eine energieeffiziente Wohnung besonders hoch ist, kann der Kauf einer schlechteren Effizienzklasse mit anschließender Sanierung wirtschaftlich interessanter werden. Ob diese Rechnung aufgeht, hängt allerdings vom konkreten Gebäude ab. Rücklagen der Eigentümergeinschaft, Heizungsanlage, notwendige Maßnahmen und die Zahl der Wohneinheiten können die Sanierungskosten erheblich beeinflussen. Gerade bei Eigentumswohnungen entscheidet zudem nicht der einzelne Eigentümer allein über größere energetische Maßnahmen. Hinzu kommt die politische Entwicklung. Die Anforderungen an den Gebäudebestand steigen: Die europäische Gebäuderichtlinie sieht eine Senkung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs von Wohngebäuden bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent vor. [Auch die Energiepolitik bewegt sich zunehmend aus einer Phase umfassender Förderung heraus und stärker in Richtung Marktintegration](#). Für Immobilieneigentümer gewinnen damit neben dem aktuellen Energieverbrauch auch künftige Investitions- und Sanierungskosten an Bedeutung.

Energieklasse allein entscheidet nicht über den Immobilienwert

Der Wohnatlas zeigt allerdings auch die Grenzen einer rein energetischen Betrachtung. Eine effiziente Wohnung in schlechter Lage wird nicht automatisch zur besseren Immobilie. Umgekehrt kann eine weniger effiziente Wohnung in attraktiver Innenstadtlage trotz Sanierungsbedarf wertstabil bleiben. Energieeffizienz wird damit zu einem wichtigen zusätzlichen Kriterium beim Immobilienkauf – aber nicht zu einem Ersatz für Lage, Zustand und Kaufpreis. Gerade die enormen regionalen Preisunterschiede zeigen deshalb, dass sich die entscheidende Frage nicht pauschal mit „effizient oder ineffizient?“ beantworten lässt. Für Käufer geht es vielmehr darum, den Aufpreis für Energieeffizienz gegen mögliche Energie- und Sanierungskosten abzuwägen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951470/Energieeffizienz-hat-ihren-Preis-Wo-Kaeufer-fuer-sparsame-Wohnungen-besonders-viel-zahlen/>